RESEARCH HIGHLIGHT

May 2004

Socio-economic Series 04-008

2001 CENSUS HOUSING SERIES: ISSUE 4 REVISED
CANADA'S METROPOLITAN AREAS

REVISION OF 1996 AND 2001 CORE HOUSING NEED ESTIMATES

CMHC is releasing revisions to previous estimates of core housing need. During verification of ongoing research, CMHC found that some households had been misclassified when Statistics Canada applied core housing need to both the 1996 and 2001 Censuses. The outcome of the misclassification was to overestimate core housing need for both 1996 and 2001. Data for 1991 were not affected. The impact of the misclassification varies across geographic regions and socio-economic groupings. Therefore, CMHC is releasing revised versions of 2001 Census Housing Series Issues 2 through 4 and 6 through 9, all of which address core housing need. Further information on the impact of the misclassification is available at www.cmhc.ca/en/about/whwedo/whwedo_021.cfm

INTRODUCTION

This fourth Highlight of CMHC's 2001 Census Housing Series examines the housing conditions of households in Canada's largest cities. Over the past century, Canada shifted from being a predominantly rural country to a highly urbanized nation[1]. In 2001, almost four-fifths (79.8%) of Canadian households lived in large urban centres (see Figure 1), while two-thirds (64.2%) of all households were located in the 27 largest cities known as Census Metropolitan Areas (CMAs). This Highlight explores how the housing conditions of households in CMAs changed over the period covered by the 1991, 1996 and 2001 Censuses.

Figure 1: Households by Community Size, 2001.

	Number of Households			Share of National Total		
	All	Owner	Renter	All	Owner	Renter
Canada	**11,563,000**	**7,610,400**	**3,907,200**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**
Large Urban Centres	9,231,500	5,802,400	3,424,000	79.8%	76.2%	87.6%
Census Metropolitan Areas (CMAs)	7,425,900	4,570,600	2,853,700	64.2%	60.1%	73.0%
Census Agglomerations (CAs)	1,805,700	1,231,900	570,300	15.6%	16.2%	14.6%
Small Urban Centres and Rural Areas	2,331,400	1,807,900	483,200	20.2%	23.8%	12.4%

Notes: Household counts have been rounded to the nearest hundred.

Source: CMHC, adapted from Statistics Canada (Census of Canada)

[1] Statistics Canada: *Historical Statistics of Canada*. Cat. no. 11-516-XIE, and Statistics Canada *Topic-based Tabulations*, Cat. no. 93F0050XCB01007.

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

A Census Metropolitan Area (CMA) is an area consisting of one or more adjacent municipalities situated around a major urban core with a population of at least 100,000. A Census Agglomeration (CA) has a major urban core population of at least 10,000. Small urban centres and rural areas are comprised of communities with less than 10,000 people.

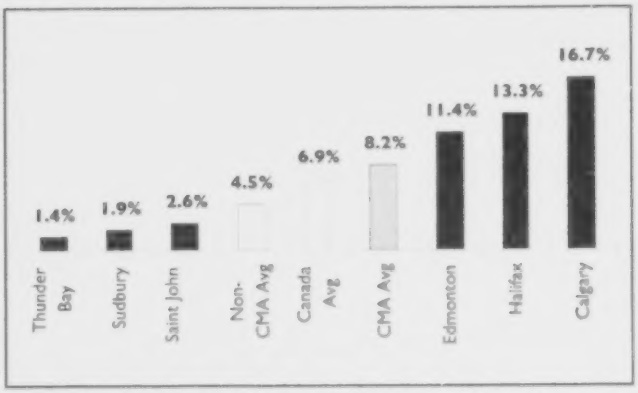
Household Growth Focused in Metropolitan Areas

Home to the majority of households in Canada, CMAs are also responsible for most of the household growth. Between 1996 and 2001, the number of Canadian households increased by 743,000 (6.9%), with CMAs accounting for over three quarters (76.0%) of this growth[2].

While the number of households in CMAs grew at a faster rate relative to non-CMAs and the national average (see Figure 2), growth rates varied widely among CMAs. Calgary grew by 16.7%, more than twice the national average, while at the other extreme, Thunder Bay increased only marginally (1.4%)[3].

Owners accounted for essentially all of CMA household growth. From 1996 to 2001, the number of owner households in CMAs increased by 13.5% (over half a million households), while the number of renter households rose only marginally by 0.8% (just over 21,000). While every CMA experienced an increase in the number of owner households, the growth rates mirrored the trend for all households: Calgary had the highest growth rate (25.8%) and Thunder Bay the lowest (4.6%). In contrast, the number of renter households actually fell in 16 CMAs. Sudbury saw the greatest relative decline (-6.8%), while Abbotsford was home to the greatest growth (11.2%).

Figure 2: Percentage Change in the Number of Households, Canada, Non-CMA and CMA Average, Highest and Lowest Growth CMAs, 1996 - 2001



Source: CMHC, adapted from Statistics Canada (Census of Canada)

Assessing Housing Conditions

To sustain growth and accommodate new households, all communities require a stock of housing that is in adequate physical condition, offers a sufficient variety of dwellings of different sizes to ensure households are suitably housed, and is affordable. In this Highlight, the term "acceptable housing" refers to housing that meets these standards.

- **Adequate** dwellings are those reported by their residents as not requiring any major repairs.
- **Suitable** dwellings have enough bedrooms for the size and make-up of resident households, according to National Occupancy Standard (NOS) requirements.[4]
- **Affordable** dwellings cost less than 30% of before-tax household income[5].

---

[2] Growth in the number of CMA households reflects the formation of new households among current residents, new households migrating from non-CMAs or immigrating from other countries, and the dissolution of households since the last Census. Including households from previous non-CMAs that increased in population since the last Census to qualify as CMAs for the first time in 2001 would skew growth rates; therefore, Kingston and Abbotsford are counted in the CMA totals for 1991 and 1996 even though they were only CAs at that time.

Note that the figures in this section do not correspond to household counts in the Appendix Tables, which include only those households that can be assessed for core housing need.

[3] Note that these comparisons are not adjusted for any changes in CMA boundaries that occurred between 1996 and 2001. If Figure 2 reflected household growth adjusted to 2001 CMA boundaries, the growth rate in Halifax would fall from 13.3% to 9.8%, and Halifax would drop from the top three CMAs, with Oshawa assuming the third highest growth rate at 11.2%. The three CMAs with the smallest change in the number of households from 1996 to 2001 would remain the same, although Sudbury would change from a 1.9% increase to a 1.0% decline, replacing Thunder Bay (which would drop to a 0.7% increase) in the bottom position.

[4] According to the National Occupancy Standard enough bedrooms means one bedroom for each cohabitating adult couple; unattached household member 18 years of age and over; same-sex pair of children under age 18; and additional boy or girl in the family, unless there are two opposite sex siblings under 5 years of age, in which case they are expected to share a bedroom. A household of one individual can occupy a bachelor unit (i.e. a unit with no bedroom).

[5] Shelter costs include the following:

- for renters, rent and any payments for electricity, fuel, water and other municipal services; and
- for owners, mortgage payments (principal and interest), property taxes, and any condominium fees, along with payments for electricity, fuel, water and other municipal services.

A household is said to be in core housing need if its housing falls below at least one of the adequacy, suitability, or affordability standards and it would have to spend 30% or more of its before-tax income to pay the median rent of alternative local housing that is acceptable (meets all three standards).

Housing conditions cannot be assessed for certain households. For example, some households report shelter costs that exceed their income, or incomes of zero or less. Housing affordability could not be assessed for these households, and they were excluded from the evaluation of housing conditions in this highlight.[6]

Housing Conditions Improve with the Economy

Whereas, on average, growth in household incomes (before-tax) lagged increases in shelter costs for Canada and CMAs between 1991 and 1996 (see Figure 3), increases in household incomes outpaced those of shelter costs from 1996 to 2001.

As a result, between 1996 and 2001, households reduced the proportion of their total income spent on shelter, and their average shelter cost-to-income ratios fell from 22% to 21% in Canada, and from 24% to 22% in CMAs (see Table 1 for 2001 data). At the same time, the number of households in core housing need dropped by 5.3% in Canada and 4.1% in CMAs on average. Nonetheless, 1.0 million CMA households remained in housing need in 2001.

Housing Conditions Improved from 1996 to 2001

In 2001, 14.7% of CMA households were in core housing need, a decline from 1996 (16.7%), but still above 1991 levels (14.3%) (see Table 2). However, the incidence of need was lower in 2001 than in 1991 in 13 CMAs across 7 provinces. The degree to which housing conditions improved varied considerably CMA to CMA.

Every CMA, except Calgary, experienced an improvement in housing conditions from 1996 to 2001, with the most significant decline in the proportion of households in core housing need occurring in Montréal (-5.0 percentage points). Winnipeg (-4.4 percentage points) and Sherbrooke (-4.2 percentage points) also recorded large overall declines. In contrast, there were only nominal improvements in Toronto (-0.2), Edmonton (-0.2), and Halifax (-0.3). In Calgary, there was a slight increase in the incidence of core housing need (+0.1%).

The extent of change in housing conditions across CMAs varied even further when examined by tenure. Owners comprised essentially all of the new households formed between 1996 and 2001, but renters benefited from the most widespread and significant improvements in housing conditions.

While the incidence of core housing need among owner households increased marginally in 9 out of 27 CMAs, need among renter households fell in 22 out of 27 CMAs. The greatest improvement in the incidence of need was among renter households in Winnipeg, where need declined by 9.8 percentage points. Abbotsford (which experienced the greatest growth in the number of renter households) and Saint John were close behind, with declines of 7.9 and 7.8 percentage points respectively. However, even in these three centres, renters were still 4-5 times more likely to be in need than owners (see Table 2).

Still, Need Remains High

Despite dropping 3.6 percentage points from 1996 to 2001, the incidence of need remained high for CMA renter households in 2001. The incidence of need among renter households ranged from a low of 22.2% in Sherbrooke to a high of 35.8% in Toronto. Overall, 28.5% of CMA renter households were in core housing need.

Figure 3: Change in Average Household Income and Shelter Costs, Canada and CMAs by Tenure, 1991-1996-2001

		Total		Owner		Renter	
		Income	Shelter Cost	Income	Shelter Cost	Income	Shelter Cost
Canada	1991-1996	6.3%	11.1%	7.0%	11.0%	0.8%	10.2%
	1996-2001	19.7%	11.0%	18.7%	11.2%	16.9%	9.4%
CMA Avg	1991-1996	5.5%	9.8%	5.6%	9.0%	0.2%	9.4%
	1996-2001	21.2%	10.5%	19.6%	9.6%	18.2%	9.6%

Source: CMHC (census-based housing indicators and data)

[6] Shelter costs are not collected by the census for farm households, since carrying costs for farm residences are not always separable from expenses related to other farm structures, or for reserve households, whose housing costs are paid through band housing arrangements. Of the 11.6 million households identified in the 2001 Census, 10.8 million were non-farm, non-reserve households with interpretable shelter cost-to-income ratios. This Highlight examines the housing conditions of the 7.0 million of these 10.8 million households that live in CMAs.

The highest overall incidences of need (for both owners and renters) were in Toronto, where almost 1 in 5 (19.1%) households experienced housing need, Vancouver (17.3%), and Halifax (16.3%), while the lowest rates were in Regina (10.1%), Saskatoon (10.7%), and Winnipeg (10.8%)

Housing Affordability is the Predominant Cause of Core Housing Need

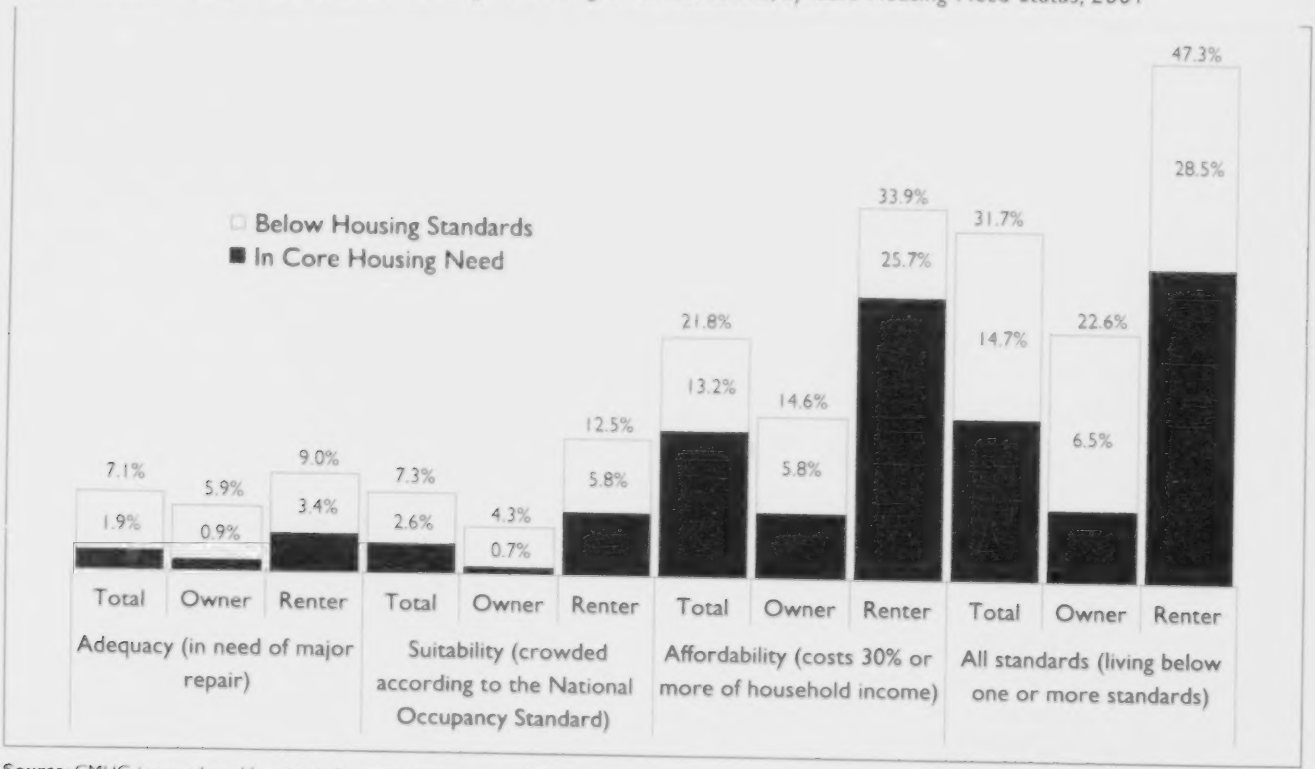
In 2001, as in previous years, most of the housing stock in CMAs was adequate in condition (93%) and, according to the National Occupancy Standard, sufficient in size to provide suitable accommodation (93%) for occupant households. Very few Canadian households in core housing need lived in dwellings that were crowded or in need of major repair (see Figure 4). Indeed, the majority of households in dwellings that fell below the adequacy and suitability standards could have afforded alternative acceptable housing, and were therefore not in core housing need (see Figure 4 and Table 3).

However, while the housing stock in CMAs is largely adequate and suitable, affordability can be more of a challenge, with over 1 in 5 CMA households paying 30% or more of their before-tax income on shelter in 2001. Unlike those households living in dwellings below the suitability or adequacy standard, most households living in housing below the affordability standard did not have sufficient income to rent alternative acceptable housing, and consequently fell into core housing need.

Finding Affordable Housing a Challenge for Many Renters

While renters accounted for 37.1% of all CMA households in 2001, they comprised 72.2% of households in core housing need, a significantly disproportionate share. Renters were 2.3 times as likely as owners to spend 30% or more of their household income on shelter, and 4.3 times as likely to fall into core housing need. As a result, 28.5% of CMA renter households were in core housing need in 2001, compared to 6.5% of owner households. While CMA renter incomes grew faster than shelter costs between 1996 and 2001, 746,500 renter households still fell into need in 2001, with an average household income (before-tax) of $17,383, almost half (48%) of which was devoted to shelter.

Figure 4: Percentage of CMA Households Living in Housing Below Standards, by Core Housing Need Status, 2001



Source: CMHC (census-based housing indicators and data, revised 2005)

106-03908/

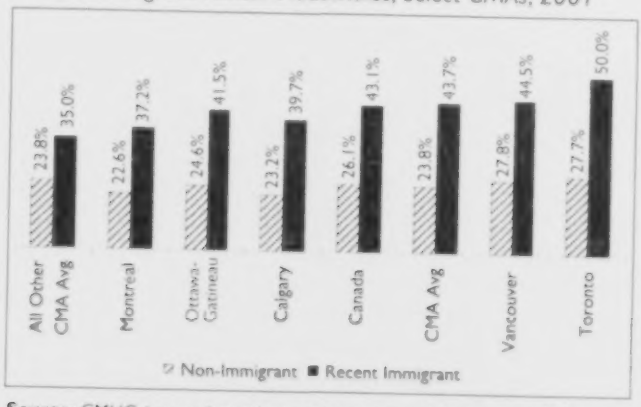
Immigrant and Aboriginal Households Face Unique Challenges

Households that typically have significantly lower ownership rates also tend to have higher rates of core housing need. While 62.9% of CMA households owned their homes in 2001, the rate was much lower for recent immigrant[7] (31.2%) and Aboriginal[8] (41.9%) households.

Recent immigrant households overwhelmingly live in large urban centres. Between 1996 and 2001, over 90% of recent immigrant households (where the maintainer arrived in Canada in the last 5 years) settled in CMAs, with just three cities—Toronto, Vancouver and Montréal—accounting for 72.6% of all recent immigrants. In Toronto, home to 4 out of 10 recent immigrant households in Canada, half of all recent immigrant renter households were in core housing need, well above the rate for non-immigrant renters (see Figure 5). Even in Montréal, where the incidence of need among recent-immigrant renter households was 13 percentage points lower than in Toronto, there existed a sizable gap between recent-immigrants and non-immigrants.

Among CMA households in 2001, 37.2% of Aboriginal renters were in core housing need, well above the 28.3% of non-Aboriginal renters (see Figure 6). In certain CMAs, particularly those with a significant number of Aboriginal households[9], the incidence of need among Aboriginal renters was considerably higher than the CMA average.

Figure 5: Incidence of Core Housing Need Non-Immigrant and Recent Immigrant Renter Households, Select CMAs, 2001



Source: CMHC (census-based housing indicators and data, revised 2005)

Figure 6: Incidence of Core Housing Need Aboriginal and Non-Aboriginal Renter Households, Select Western CMAs, 2001

Source: CMHC (census-based housing indicators and data, revised 2005)

For example, in Regina, where Aboriginal renters accounted for 16.8% of all renter households in 2001 (compared to the CMA average of 3.0%), the incidence of need exceeded 45%. This meant that in Regina, Aboriginal renter households were 2.1 times as likely to fall into housing need as non-Aboriginal renter households. Compared to non-Aboriginal renter households, the incidence of need among Aboriginal renters ranged from 7 to 24 percentage points higher in CMAs in Western Canada.

Households Spending at Least Half of their Income on Shelter

Significant pockets of housing need are not only found among Aboriginal households. Among CMA households, 5.8% were in need and spending at least 50% of their before-tax income on shelter in 2001, down from 6.9% in 1996. While the number of CMA households spending at least half of their income on shelter and in core housing need fell by 10.6% from 1996 to 2001, over 405,000 households remained in need in 2001, spending very high proportions of their income on shelter.

CMA households spending at least half of their income on shelter had incomes substantially below the average for all households, yet faced essentially the same or even higher shelter costs (see Figure 7). On average, renters in this situation spent just under $700 a month on shelter alone, or two-thirds of their annual before-tax income of $12,779.

---

[7] A **recent immigrant household** is defined as a household whose primary maintainer was born outside of Canada, and who settled in Canada in the five years prior to the Census year. For example, for the 2001 Census, a "recent immigrant" would have arrived in Canada between 1996 and 2001.

[8] An **Aboriginal household** is defined as:

1. a non-family household in which at least 50 per cent of household members self-identified as Aboriginal; **or**
2. a family household that meets **at least one** of two criteria:

2.1) at least one spouse, common-law partner, or lone parent self-identified as an Aboriginal; **or**
2.2) at least 50 per cent of household members self-identified as Aboriginal.

The Aboriginal identity population is composed of persons who reported on the Census identifying with at least one Aboriginal group, i.e. North American Indian, Metis or Inuit, and/or who reported being Treaty Indians or Registered Indians as defined by the *Indian Act of Canada* and/or who were members of an Indian Band or First Nation.

[9] The centres depicted in Figure 6 represent the 6 CMAs in Western Canada with the greatest number and percentage of Aboriginal households. Over 6 out of 10 Aboriginal households reside in Western Canada, and a similar share of Aboriginal CMA households are in CMAs in Western Canada. Although Toronto, Ottawa-Gatineau, and Montréal CMAs also have significant numbers of Aboriginal households, Aboriginals account for a much smaller share of their total households, well below the national average of 2.8% and CMA average of 3.0%.

Figure 7: Average Income, Shelter Costs and Shelter Cost-to-Income Ratio, CMA Households by Tenure, 2001

		All Households			Households Living in or Able to Access Acceptable Housing			Households in Core Housing Need and Spending 50% or More of their Income on Shelter		
		Average Annual Income	Average Monthly Shelter Cost	Average STIR (%)	Average Annual Income	Average Monthly Shelter Cost	Average STIR (%)	Average Annual Income	Average Monthly Shelter Cost	Average STIR (%)
All CMAS	Total	$65,846	$844	22.2	$73,969	$870	17.7	$14,838	$815	67.5
	Owner	$80,740	$936	18.6	$84,833	$942	16.5	$19,691	$1,104	68.9
	Renter	$40,618	$686	28.4	$49,892	$709	20.5	$12,779	$693	66.9

For details on individual CMAs, see Tables 1 and 4.

Source: CMHC (census-based housing indicators and data, revised 2005)

While almost 6 out of 10 CMA renter households spending 50% or more of their income on shelter and in core housing need lived in Toronto, Montréal, or Vancouver in 2001, renter households facing such extreme conditions were found in every CMA (household counts are presented in Table 4). They accounted for 13.8% of all renter households in Windsor, the highest share in the country, followed by Oshawa at 13.3% and St. John's at 13.1%. In contrast, the CMAs with the smallest share of renter households in need and spending at least half of their income on shelter were in Western Canada: Winnipeg (8.4%), Edmonton (8.4%), and Calgary (8.7%).

DEFINITIONS

Households refer to all private households. People living in collective dwellings are excluded by definition (see Statistics Canada, 2001 Census Dictionary, Cat. no. 92-378-XIE, pages 190-193).

Data exclude farm, band, and reserve households (for which shelter costs are not collected by the census); households with incomes of zero or less; and households whose shelter costs equal or exceed their incomes. Average shelter cost-to-income ratios (STIRs) exclude households with zero shelter costs. For renters, shelter costs include rent and any payments for electricity, fuel, water and other municipal services. For owners, shelter costs include mortgage payments (principal and interest), property taxes, and any condominium fees, along with payments for electricity, fuel, water and other municipal services. Income data collected by the Census of Canada refer to the calendar year preceding the census, while shelter cost data give expenses for the current year. Shelter-cost-to-income ratios are computed directly from these data, that is, by comparing current shelter costs to incomes from the previous year.

Canadian households are considered to be in **core housing need** if they do not live in and could not access acceptable housing.

The term **"acceptable housing"** refers to housing that is affordable, in adequate condition, and of suitable size.

- Adequate dwellings are those reported by their residents as not requiring any major repairs.
- Suitable dwellings are not crowded, meaning that they have enough bedrooms for the size and make-up of resident households, according to National Occupancy Standard (NOS) requirements.
- Affordable dwellings cost less than 30% of before-tax household income.

According to the National Occupancy Standard enough bedrooms means one bedroom for each cohabitating adult couple; unattached household member 18 years of age and over; same-sex pair of children under age 18; and additional boy or girl in the family, unless there are two opposite sex siblings under 5 years of age, in which case they are expected to share a bedroom. A household of one individual can occupy a bachelor unit (i.e. a unit with no bedroom).

ACKNOWLEDGEMENTS

CMHC provides funding for housing content on the Census of Canada and on Statistics Canada surveys. Statistics Canada information is used with the permission of Statistics Canada. Users are forbidden to copy and redisseminate data for commercial purposes, either in an original or modified form, without the express permission of Canada Mortgage and Housing Corporation and, where applicable, Statistics Canada. More information on Statistics Canada data can be obtained from its Regional Offices, at http://www.statcan.ca, or at 1 800 263-1136.

For further information on CMHC's 2001 Census-based housing data, or to comment on this study or convey suggestions for further research, please contact:

John Engeland, Policy and Research Division,
Canada Mortgage and Housing Corporation,
700 Montreal Road,
Ottawa, Ontario K1A 0P7

Table 1: Average Household Income, Shelter Costs and Shelter Cost-to-Income Ratios (STIRs) by Tenure and Core Housing Need Status, CMAs, 2001

		All Households			Households Living in or Able to Access Acceptable HousingAverage			Households Unable to Access Acceptable Housing–In Core Housing Need		
		Average Annual Income	Average Monthly Shelter Cost	Average STIR (%)	Average Annual Income	Average Monthly Shelter Cost	Average STIR (%)	Average Annual Income	Average Monthly Shelter Cost	Average STIR (%)
Canada	Total	$60,976	$764	21.3	$67,913	$784	17.0	$17,427	$643	48.0
	Own	$71,946	$820	17.9	$75,636	$827	15.8	$19,343	$732	47.6
	Rent	$38,797	$649	28.2	$47,574	$668	20.2	$16,529	$601	48.2
All CMAS	Total	$65,846	$844	22.2	$73,969	$870	17.7	$18,556	$692	48.5
	Own	$80,740	$936	18.6	$84,833	$942	16.5	$21,608	$852	49.5
	Rent	$40,618	$686	28.4	$49,892	$709	20.5	$17,383	$630	48.1
St. John's	Total	$57,006	$698	21.2	$63,757	$725	16.9	$13,687	$524	48.7
	Own	$67,543	$757	17.5	$70,547	$768	15.8	$14,797	$568	47.1
	Rent	$31,369	$549	30.3	$40,366	$571	20.5	$13,249	$507	49.4
Halifax	Total	$58,899	$754	22.0	$67,036	$782	17.0	$17,064	$614	47.4
	Own	$71,763	$809	17.3	$75,663	$820	15.2	$19,081	$670	45.3
	Rent	$36,592	$657	30.2	$46,381	$689	21.4	$16,324	$593	48.2
Saint John	Total	$53,278	$598	19.6	$58,432	$614	15.9	$12,392	$471	48.9
	Own	$63,828	$648	16.2	$66,312	$655	14.5	$12,507	$511	51.4
	Rent	$30,544	$487	27.1	$36,730	$498	19.8	$12,346	$456	47.9
Saguenay	Total	$50,156	$566	19.7	$55,084	$581	15.8	$11,205	$446	50.4
	Own	$60,840	$625	15.9	$62,707	$629	14.5	$12,180	$526	53.5
	Rent	$31,345	$458	26.4	$37,965	$469	18.7	$10,947	$425	49.5
Québec City	Total	$52,109	$617	20.8	$57,654	$635	16.7	$12,409	$489	49.9
	Own	$66,424	$690	16.2	$68,584	$696	14.8	$13,434	$560	51.7
	Rent	$33,526	$520	26.8	$39,930	$534	19.9	$12,183	$473	49.5
Sherbrooke	Total	$46,755	$576	21.7	$51,624	$594	17.7	$11,213	$452	50.9
	Own	$61,681	$662	16.6	$63,257	$666	15.4	$12,097	$532	54.4
	Rent	$29,877	$479	27.5	$35,239	$491	21.0	$11,075	$439	50.3
Trois-Rivieres	Total	$46,372	$532	20.7	$51,644	$549	16.4	$10,721	$418	49.5
	Own	$59,374	$597	16.0	$61,403	$603	14.4	$11,279	$472	52.6
	Rent	$28,102	$439	27.4	$34,029	$450	20.1	$10,596	$406	48.8
Montréal	Total	$56,331	$701	22.4	$63,343	$729	17.7	$13,444	$526	50.6
	Own	$74,561	$829	18.1	$77,194	$838	16.5	$14,898	$632	52.7
	Rent	$36,971	$563	27.0	$44,688	$582	19.4	$13,178	$507	50.2
Ottawa-Gatineau	Total	$73,411	$866	20.6	$81,815	$891	16.4	$20,279	$708	46.7
	Own	$90,357	$950	16.7	$94,178	$956	14.9	$23,340	$845	47.0
	Rent	$44,740	$722	27.3	$54,469	$746	19.8	$19,269	$662	46.6
Gatineau	Total	$60,052	$715	20.4	$65,782	$738	16.6	$13,551	$535	50.7
	Own	$73,450	$801	16.8	$75,847	$809	15.4	$14,617	$596	49.9
	Rent	$37,009	$566	26.6	$44,152	$581	19.1	$13,241	$516	50.9
Ottawa	Total	$77,839	$916	20.7	$87,352	$944	16.4	$21,962	$751	45.7
	Own	$96,008	$1,000	16.6	$100,433	$1,006	14.8	$25,278	$901	46.4
	Rent	$47,268	$773	27.5	$58,128	$804	20.1	$20,833	$700	45.5
Kingston	Total	$59,891	$768	22.3	$67,465	$790	17.6	$17,024	$644	48.9
	Own	$72,612	$819	17.8	$76,025	$823	15.7	$19,481	$751	49.1
	Rent	$35,916	$670	31.0	$45,194	$700	22.5	$16,149	$606	48.8
Oshawa	Total	$71,749	$990	21.8	$78,836	$1,020	18.0	$19,621	$768	49.8
	Own	$81,108	$1,063	19.4	$84,674	$1,072	17.5	$21,846	$900	50.9
	Rent	$41,278	$749	30.0	$52,293	$777	20.6	$18,355	$691	49.2
Toronto	Total	$80,261	$1,061	23.5	$93,440	$1,106	18.1	$24,370	$871	46.4
	Own	$97,091	$1,160	20.3	$104,851	$1,172	17.1	$27,058	$1,048	48.6
	Rent	$49,370	$878	29.5	$64,073	$933	20.5	$22,995	$780	45.3

Table 1 cont'd: Average Household Income, Shelter Costs and Shelter Cost-to-Income Ratios (STIRs) by Tenure and Core Housing Need Status, CMAs, 2001

		All Households			Households Living in or Able to Access Acceptable HousingAverage			Households Unable to Access Acceptable Housing—In Core Housing Need		
		Average Annual Income	Average Monthly Shelter Cost	Average STIR (%)	Average Annual Income	Average Monthly Shelter Cost	Average STIR (%)	Average Annual Income	Average Monthly Shelter Cost	Average STIR (%)
Hamilton	Total	$66,757	$865	21.9	$74,557	$898	17.8	$17,557	$654	47.8
	Own	$79,195	$942	18.7	$83,151	$956	16.7	$19,300	$740	47.9
	Rent	$37,918	$681	29.5	$47,451	$711	21.2	$16,751	$614	47.7
St. Catharines-Niagara	Total	$57,157	$734	21.5	$63,254	$751	17.4	$15,954	$615	49.0
	Own	$65,067	$770	18.5	$68,545	$779	16.4	$16,500	$646	48.8
	Rent	$34,434	$627	30.2	$42,779	$641	21.6	$15,614	$596	49.1
Kitchener	Total	$67,825	$860	21.2	$74,443	$885	17.5	$17,520	$676	49.3
	Own	$80,413	$936	18.1	$83,502	$945	16.5	$18,755	$759	49.9
	Rent	$41,431	$700	27.9	$49,999	$719	20.3	$17,045	$644	49.1
London	Total	$61,216	$794	22.4	$68,122	$821	18.2	$15,904	$617	50.0
	Own	$75,187	$875	18.1	$77,947	$883	16.6	$17,812	$714	49.6
	Rent	$36,003	$647	30.2	$44,358	$670	22.1	$15,356	$590	50.0
Windsor	Total	$68,461	$808	20.8	$75,994	$831	16.5	$16,982	$655	49.5
	Own	$79,351	$860	17.5	$83,156	$869	15.5	$18,541	$725	49.0
	Rent	$38,812	$663	29.8	$49,209	$684	20.5	$16,189	$619	49.7
Greater Sudbury	Total	$57,122	$711	21.4	$63,215	$734	17.3	$13,968	$548	49.9
	Own	$68,606	$779	17.6	$71,271	$787	15.9	$15,165	$623	51.5
	Rent	$33,377	$568	29.3	$41,140	$586	21.4	$13,550	$522	49.3
Thunder Bay	Total	$58,418	$694	20.3	$64,297	$711	16.5	$15,083	$573	48.0
	Own	$67,863	$737	16.9	$70,637	$742	15.3	$16,409	$637	47.6
	Rent	$32,132	$575	29.7	$40,049	$590	21.3	$14,472	$544	48.1
Winnipeg	Total	$56,037	$671	20.4	$61,114	$691	17.2	$14,224	$503	46.8
	Own	$68,201	$738	16.7	$70,460	$744	15.4	$16,313	$593	46.8
	Rent	$31,877	$536	27.8	$37,693	$556	21.7	$13,505	$472	46.8
Regina	Total	$58,649	$694	20.4	$63,698	$712	17.0	$13,971	$534	50.8
	Own	$70,228	$749	16.3	$72,171	$755	15.1	$14,992	$587	50.4
	Rent	$32,201	$568	30.0	$38,573	$585	22.7	$13,661	$518	51.0
Saskatoon	Total	$55,074	$701	22.3	$60,064	$720	18.6	$13,307	$544	52.6
	Own	$67,221	$763	17.9	$69,192	$769	16.6	$14,088	$604	54.1
	Rent	$31,240	$578	30.9	$37,162	$595	23.9	$13,085	$526	52.2
Calgary	Total	$76,692	$929	21.2	$83,882	$950	17.7	$19,781	$762	49.0
	Own	$89,110	$992	18.7	$93,370	$999	16.7	$21,346	$881	51.5
	Rent	$45,488	$770	27.4	$54,156	$797	20.8	$18,832	$690	47.5
Edmonton	Total	$64,116	$781	20.7	$69,981	$803	17.3	$15,926	$601	48.4
	Own	$76,364	$853	17.6	$79,195	$860	16.0	$17,543	$711	50.8
	Rent	$38,922	$631	27.1	$46,275	$654	20.7	$15,282	$557	47.5
Abbotsford	Total	$58,177	$895	23.6	$63,570	$920	19.8	$16,705	$703	52.2
	Own	$65,351	$963	21.3	$68,029	$972	19.5	$17,680	$808	54.4
	Rent	$39,843	$715	29.5	$48,723	$739	21.1	$16,219	$650	51.3
Vancouver	Total	$66,747	$956	24.2	$76,555	$996	18.9	$19,836	$765	49.4
	Own	$79,596	$1,039	20.7	$85,276	$1,052	17.9	$22,204	$902	49.9
	Rent	$45,304	$817	30.0	$57,327	$871	21.3	$18,693	$699	49.1
Victoria	Total	$58,221	$829	23.1	$64,616	$853	18.8	$16,941	$675	50.9
	Own	$69,060	$882	18.8	$72,026	$889	17.0	$18,769	$756	49.5
	Rent	$38,686	$732	30.8	$47,208	$765	22.9	$16,275	$646	51.4

Notes: Average incomes, shelter costs, and STIRs are based on the non-rounded counts.

Please refer to the **Definitions** at the end of the Highlight for a complete description of terms and concepts.

Source: CMHC (census-based housing indicators and data, revised 2005)

Table 2: Household Housing Conditions by Tenure CMAs, 1991, 1996 and 2001.

		All Households			Percentage of Households Living In or Able to Access Acceptable Housing			Percentage of Households Unable to Access Acceptable Housing—In Core Housing Need		
		Total	Owner	Rental	Total	Owner	Rental	Total	Owner	Rental
Canada	2001	10,805,600	7,229,700	3,576,000	86.3%	93.4%	71.7%	13.7%	6.6%	28.3%
	1996	10,027,800	6,494,000	3,533,800	84.4%	93.1%	68.3%	15.6%	6.9%	31.7%
	1991	9,371,700	5,925,500	3,446,300	86.4%	94.0%	73.4%	13.6%	6.0%	26.6%
Non-CMAs	2001	3,756,700	2,797,500	959,200	88.0%	93.3%	72.4%	12.0%	6.7%	27.6%
	1996	3,566,700	2,600,900	965,800	86.3%	92.6%	69.3%	13.7%	7.4%	30.7%
	1991	3,358,100	2,426,200	931,900	87.9%	93.2%	74.0%	12.1%	6.8%	26.0%
All CMAS	2001	7,048,900	4,432,200	2,616,700	85.3%	93.5%	71.5%	14.7%	6.5%	28.5%
	1996	6,461,100	3,893,100	2,568,000	83.3%	93.5%	67.9%	16.7%	6.5%	32.1%
	1991	6,013,600	3,499,300	2,514,300	85.7%	94.6%	73.2%	14.3%	5.4%	26.8%
St. John's	2001	62,100	44,000	18,100	86.5%	94.6%	66.8%	13.5%	5.4%	33.2%
	1996	57,600	39,800	17,800	85.0%	93.3%	66.3%	15.0%	6.6%	33.7%
	1991	53,500	36,400	17,200	85.8%	93.2%	70.2%	14.2%	6.9%	29.8%
Halifax	2001	137,500	87,200	50,300	83.7%	93.1%	67.4%	16.3%	6.9%	32.6%
	1996	121,100	74,900	46,200	83.4%	93.5%	67.0%	16.6%	6.5%	33.0%
	1991	114,000	67,400	46,600	85.6%	93.9%	73.7%	14.4%	6.1%	26.3%
Saint John	2001	46,300	31,700	14,700	88.8%	95.4%	74.6%	11.2%	4.6%	25.4%
	1996	44,800	30,000	14,800	85.7%	95.0%	66.8%	14.3%	5.0%	33.1%
	1991	43,800	28,100	15,700	86.0%	94.8%	70.2%	14.0%	5.2%	29.8%
Saguenay	2001	58,900	37,600	21,300	88.8%	96.3%	75.5%	11.2%	3.7%	24.5%
	1996	55,600	34,900	20,800	86.7%	94.9%	72.8%	13.3%	5.0%	27.2%
	1991	53,800	33,500	20,300	89.4%	96.0%	78.6%	10.6%	4.0%	21.4%
Quebec City	2001	282,200	159,400	122,800	87.7%	96.1%	76.9%	12.3%	3.9%	23.1%
	1996	260,700	146,800	113,900	84.7%	95.2%	71.1%	15.3%	4.8%	28.9%
	1991	242,900	132,400	110,500	86.4%	95.7%	75.3%	13.6%	4.3%	24.7%
Sherbrooke	2001	62,800	33,300	29,500	87.9%	96.9%	77.8%	12.0%	3.1%	22.2%
	1996	57,000	29,400	27,600	83.8%	95.6%	71.2%	16.2%	4.4%	28.8%
	1991	52,600	26,600	26,000	84.8%	96.0%	73.4%	15.2%	4.0%	26.6%
Trois-Rivieres	2001	56,400	32,900	23,400	87.1%	95.9%	74.7%	12.9%	4.0%	25.3%
	1996	53,800	30,800	23,000	83.7%	94.9%	68.7%	16.3%	5.1%	31.3%
	1991	51,400	28,500	22,900	85.0%	95.6%	71.9%	15.0%	4.4%	28.1%
Montreal	2001	1,344,700	692,600	652,200	85.9%	95.8%	75.5%	14.1%	4.2%	24.5%
	1996	1,251,100	628,900	622,200	81.0%	94.0%	67.8%	19.0%	6.0%	32.2%
	1991	1,169,200	560,600	608,700	82.9%	94.7%	72.0%	17.1%	5.3%	28.0%
Ottawa-Gatineau	2001	399,300	251,000	148,300	86.3%	94.6%	72.4%	13.7%	5.4%	27.6%
	1996	366,700	221,700	145,000	85.0%	94.8%	70.0%	15.0%	5.2%	30.0%
	1991	334,500	189,700	144,800	88.7%	96.3%	78.7%	11.3%	3.7%	21.3%
Gatineau	2001	99,400	62,900	36,600	89.0%	96.1%	76.9%	11.0%	3.9%	23.1%
	1996	89,100	56,400	32,600	85.7%	94.8%	69.9%	14.3%	5.2%	30.0%
	1991	80,300	49,000	31,300	89.0%	96.4%	77.4%	11.0%	3.6%	22.6%
Ottawa	2001	299,900	188,100	111,800	85.5%	94.1%	70.9%	14.5%	5.9%	29.1%
	1996	277,600	165,300	112,300	84.8%	94.8%	70.0%	15.2%	5.2%	30.0%
	1991	254,200	140,600	113,500	88.6%	96.3%	79.0%	11.4%	3.7%	21.0%
Kingston	2001	55,200	36,100	19,100	85.0%	94.0%	68.0%	15.0%	6.0%	31.9%
	1996	51,900	32,500	19,400	84.5%	94.3%	68.2%	15.5%	5.7%	31.8%
	1991	48,800	29,400	19,400	88.8%	95.4%	78.7%	11.2%	4.6%	21.3%
Oshawa	2001	100,500	76,900	23,600	88.0%	94.3%	67.5%	12.0%	5.7%	32.5%
	1996	89,600	65,000	24,600	86.9%	94.1%	67.6%	13.1%	5.9%	32.3%
	1991	79,600	56,400	23,200	89.2%	95.7%	73.5%	10.8%	4.3%	26.5%
Toronto	2001	1,548,500	1,002,400	546,100	80.9%	90.0%	64.2%	19.1%	10.0%	35.8%
	1996	1,400,300	839,500	560,800	80.7%	91.2%	65.1%	19.3%	8.8%	34.9%
	1991	1,302,000	768,800	533,200	86.5%	93.9%	75.7%	13.5%	6.1%	24.3%

Table 2 cont'd: Household Housing Conditions by Tenure CMAs, 1991, 1996 and 2001.

		All Households			Percentage of Households Living In or Able to Access Acceptable Housing			Percentage of Households Unable to Access Acceptable Housing—In Core Housing Need		
		Total	Owner	Rental	Total	Owner	Rental	Total	Owner	Rental
Hamilton	2001	241,000	168,400	72,600	86.3%	93.8%	68.9%	13.7%	6.2%	31.0%
	1996	224,300	149,400	74,900	85.0%	93.9%	67.3%	15.0%	6.1%	32.7%
	1991	211,400	139,000	72,400	89.2%	95.7%	76.6%	10.8%	4.3%	23.4%
St. Catharines - Niagara	2001	143,600	106,500	37,100	87.1%	93.3%	69.3%	12.9%	6.7%	30.7%
	1996	136,700	98,500	38,200	85.5%	93.4%	65.3%	14.5%	6.6%	34.7%
	1991	129,800	94,000	35,900	89.2%	95.2%	73.4%	10.8%	4.8%	26.6%
Kitchener	2001	147,600	99,900	47,600	88.4%	95.2%	74.0%	11.6%	4.8%	26.0%
	1996	134,400	85,600	48,800	86.5%	95.1%	71.4%	13.5%	4.9%	28.6%
	1991	123,100	76,900	46,200	89.7%	96.5%	78.4%	10.3%	3.5%	21.6%
London	2001	163,600	105,300	58,300	86.8%	95.4%	71.2%	13.2%	4.6%	28.8%
	1996	147,000	90,500	56,500	84.3%	94.4%	68.1%	15.7%	5.6%	31.9%
	1991	138,900	81,500	57,400	88.1%	96.4%	76.4%	11.9%	3.6%	23.6%
Windsor	2001	112,700	82,400	30,300	87.2%	94.1%	68.5%	12.8%	5.9%	31.5%
	1996	100,300	70,400	29,800	86.1%	93.6%	68.3%	13.9%	6.4%	31.7%
	1991	92,500	64,600	27,900	87.9%	94.5%	72.6%	12.1%	5.5%	27.4%
Greater Sudbury	2001	59,900	40,400	19,500	87.6%	95.3%	71.8%	12.4%	4.7%	28.1%
	1996	58,900	37,900	21,000	84.8%	94.9%	66.4%	15.2%	5.1%	33.6%
	1991	55,100	35,800	19,200	88.2%	95.3%	75.1%	11.8%	4.7%	24.9%
Thunder Bay	2001	47,300	34,800	12,500	88.1%	94.9%	69.1%	11.9%	5.1%	31.0%
	1996	47,000	33,300	13,700	86.8%	93.9%	69.4%	13.2%	6.1%	30.6%
	1991	45,400	31,400	13,900	89.1%	95.3%	75.0%	10.9%	4.7%	24.9%
Winnipeg	2001	259,400	172,500	86,900	89.2%	95.8%	76.0%	10.8%	4.2%	24.0%
	1996	249,200	163,000	86,100	84.7%	94.6%	66.1%	15.3%	5.4%	33.9%
	1991	241,700	152,600	89,100	85.4%	94.7%	69.4%	14.6%	5.3%	30.6%
Regina	2001	73,100	50,800	22,300	89.8%	96.6%	74.4%	10.1%	3.4%	25.6%
	1996	70,900	47,900	23,000	87.8%	95.5%	71.9%	12.2%	4.5%	28.2%
	1991	68,600	45,800	22,800	85.2%	93.0%	69.6%	14.8%	7.0%	30.4%
Saskatoon	2001	84,200	55,800	28,400	89.3%	96.4%	75.4%	10.7%	3.6%	24.6%
	1996	79,400	50,000	29,400	86.6%	96.2%	70.3%	13.4%	3.8%	29.7%
	1991	74,900	46,300	28,500	82.3%	91.2%	67.7%	17.7%	8.8%	32.3%
Calgary	2001	341,500	244,300	97,200	88.8%	94.1%	75.5%	11.2%	5.9%	24.5%
	1996	291,200	194,000	97,300	88.9%	95.3%	76.2%	11.1%	4.7%	23.8%
	1991	264,700	162,900	101,800	87.9%	95.4%	75.9%	12.1%	4.5%	24.1%
Edmonton	2001	338,500	227,800	110,700	89.1%	95.4%	76.3%	10.9%	4.6%	23.7%
	1996	301,700	198,000	103,800	89.0%	96.0%	75.6%	11.0%	4.0%	24.5%
	1991	290,400	174,300	116,200	87.4%	95.9%	74.7%	12.6%	4.1%	25.3%
Abbotsford	2001	47,800	34,400	13,500	88.5%	94.7%	72.6%	11.5%	5.3%	27.3%
	1996	43,500	31,400	12,100	85.7%	93.7%	64.8%	14.3%	6.2%	35.2%
	1991	36,400	26,600	9,800	89.1%	95.3%	72.1%	10.9%	4.6%	27.9%
Vancouver	2001	707,200	442,200	265,000	82.7%	91.0%	68.9%	17.3%	9.0%	31.1%
	1996	644,800	392,000	252,700	81.0%	91.4%	65.0%	19.0%	8.6%	35.0%
	1991	580,700	339,200	241,500	80.9%	92.3%	64.8%	19.1%	7.7%	35.2%
Victoria	2001	127,200	81,800	45,400	86.6%	94.4%	72.5%	13.4%	5.6%	27.6%
	1996	121,900	77,100	44,800	84.3%	94.1%	67.3%	15.7%	5.9%	32.7%
	1991	113,900	70,400	43,500	84.1%	94.1%	68.0%	15.9%	5.9%	32.0%

Notes: Figures may not add due to rounding.

Estimated household counts have been rounded to the nearest hundred. Percentages were derived from non-rounded counts.

Please refer to the **Definitions** at the end of the Highlight for a complete description of terms and concepts.

Source: CMHC (census-based housing indicators and data, revised 2005)

Table 3: Percentage of Households Below Standards and In Core Housing Need, CMAs, 1991-1996-2001

		Below the Adequacy Standard and In Core Housing Need			Below the Suitability Standard and In Core Housing Need			Below the Affordability Standard and In Core Housing Need		
		Total	Owner	Rental	Total	Owner	Rental	Total	Owner	Rental
Canada	2001	2.1%	1.4%	3.5%	2.0%	0.6%	4.9%	12.3%	5.6%	25.7%
	1996	2.4%	1.6%	3.8%	2.6%	0.7%	6.0%	13.9%	5.7%	29.1%
	1991	2.3%	1.6%	3.3%	2.0%	0.6%	4.2%	11.8%	4.7%	24.1%
Non-CMAs	2001	2.5%	2.1%	3.9%	1.0%	0.4%	2.6%	10.5%	5.3%	25.6%
	1996	3.1%	2.5%	4.7%	1.6%	0.7%	4.1%	12.5%	5.9%	38.4%
	1991	3.0%	2.6%	3.9%	1.4%	0.7%	3.1%	9.9%	4.7%	23.6%
All CMAS	2001	1.9%	0.9%	3.4%	2.6%	0.7%	5.8%	13.2%	5.8%	25.7%
	1996	2.0%	1.0%	3.6%	3.2%	0.8%	6.7%	14.9%	5.7%	29.0%
	1991	1.9%	1.0%	3.1%	2.3%	0.6%	4.6%	12.9%	4.6%	24.4%
St. John's	2001	1.8%	1.1%	3.5%	0.9%	0.1%	2.6%	12.5%	4.7%	31.4%
	1996	2.2%	1.5%	3.7%	1.7%	0.5%	4.4%	13.5%	5.6%	31.2%
	1991	2.0%	1.6%	3.1%	2.3%	0.8%	5.6%	12.2%	5.5%	26.4%
Halifax	2001	2.6%	1.7%	4.2%	1.7%	0.4%	4.0%	14.8%	5.8%	30.3%
	1996	2.2%	1.5%	3.2%	2.0%	0.6%	4.3%	15.3%	5.5%	31.1%
	1991	1.9%	1.5%	2.7%	1.7%	0.5%	3.4%	13.1%	5.1%	24.7%
Saint John	2001	1.7%	1.0%	3.2%	0.7%	0.2%	1.9%	10.4%	4.1%	24.0%
	1996	2.4%	1.5%	4.1%	1.4%	0.2%	3.6%	12.9%	4.0%	31.0%
	1991	2.2%	1.8%	2.7%	1.6%	0.6%	3.3%	12.7%	3.8%	28.3%
Saguenay	2001	1.2%	0.7%	2.0%	0.5%	0.1%	1.1%	10.8%	3.4%	23.7%
	1996	1.5%	0.8%	2.6%	0.6%	0.1%	1.4%	12.7%	4.6%	26.3%
	1991	1.4%	1.0%	2.1%	0.8%	0.2%	1.6%	9.9%	3.4%	20.6%
Québec City	2001	1.2%	0.6%	1.9%	0.7%	0.1%	1.4%	11.7%	3.6%	22.1%
	1996	1.5%	0.8%	2.4%	1.0%	0.3%	1.9%	14.6%	4.4%	27.8%
	1991	1.3%	0.8%	2.0%	1.1%	0.3%	2.0%	12.8%	3.8%	23.5%
Sherbrooke	2001	0.9%	0.6%	1.3%	0.8%	0.1%	1.6%	11.6%	2.8%	21.5%
	1996	1.3%	1.0%	1.7%	1.0%	0.1%	2.0%	15.5%	3.9%	27.9%
	1991	1.4%	0.8%	2.1%	1.1%	0.2%	2.0%	14.4%	3.8%	25.3%
Trois-Rivières	2001	1.1%	0.8%	1.5%	0.6%	0.2%	1.0%	12.5%	3.7%	24.8%
	1996	1.7%	1.0%	2.8%	0.7%	0.2%	1.4%	15.5%	4.5%	30.3%
	1991	1.7%	1.0%	2.6%	0.9%	0.3%	1.6%	14.3%	4.0%	27.2%
Montréal	2001	1.5%	0.6%	2.5%	1.9%	0.3%	3.6%	13.2%	4.0%	23.0%
	1996	2.0%	0.9%	3.2%	2.7%	0.5%	4.8%	17.9%	5.5%	30.3%
	1991	2.0%	0.8%	3.1%	2.3%	0.4%	4.1%	15.9%	4.8%	26.1%
Ottawa-Gatineau	2001	1.8%	0.8%	3.7%	2.5%	0.6%	5.7%	12.0%	4.8%	24.3%
	1996	2.0%	0.8%	3.7%	2.7%	0.4%	6.1%	13.7%	4.7%	27.3%
	1991	1.4%	0.5%	2.6%	1.7%	0.2%	3.5%	10.3%	3.4%	19.3%
Gatineau	2001	1.5%	0.7%	2.9%	1.1%	0.3%	2.6%	10.4%	3.5%	22.1%
	1996	1.8%	1.1%	3.1%	1.7%	0.4%	3.8%	13.3%	4.6%	28.4%
	1991	1.4%	0.7%	2.5%	1.4%	0.3%	3.3%	10.2%	3.3%	21.1%
Ottawa	2001	2.0%	0.8%	4.0%	2.9%	0.7%	6.7%	12.6%	5.2%	25.0%
	1996	2.0%	0.7%	3.9%	3.0%	0.4%	6.8%	13.8%	4.8%	27.0%
	1991	1.4%	0.4%	2.6%	1.7%	0.2%	3.6%	10.3%	3.4%	18.8%
Kingston*	2001	2.1%	0.9%	4.4%	1.5%	0.5%	3.2%	14.1%	5.4%	30.2%
	1996	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	1991	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Oshawa	2001	1.7%	0.8%	4.8%	1.1%	0.3%	4.0%	11.2%	5.3%	30.3%
	1996	1.7%	1.0%	3.7%	1.5%	0.3%	4.4%	12.3%	5.3%	30.7%
	1991	1.2%	0.6%	2.8%	1.1%	0.3%	3.1%	10.0%	3.9%	25.0%
Toronto	2001	2.5%	1.1%	4.9%	5.2%	1.5%	12.1%	16.3%	9.0%	29.8%
	1996	2.5%	1.1%	4.6%	6.1%	1.5%	13.0%	16.7%	7.9%	29.8%
	1991	1.9%	0.9%	3.3%	3.5%	1.0%	7.1%	11.5%	5.2%	20.6%

Table 3 cont'd: Percentage of Households Below Standards and In Core Housing Need, CMAs, 1991-1996-2001

		Below the Adequacy Standard and In Core Housing Need			Below the Suitability Standard and In Core Housing Need			Below the Affordability Standard and In Core Housing Need		
		Total	Owner	Rental	Total	Owner	Rental	Total	Owner	Rental
Hamilton	2001	1.8%	0.8%	4.1%	1.7%	0.4%	4.7%	12.6%	5.7%	28.6%
	1996	2.2%	1.1%	4.4%	1.9%	0.5%	4.5%	13.8%	5.4%	30.4%
	1991	1.6%	0.8%	3.1%	1.1%	0.3%	2.8%	10.0%	3.9%	21.8%
St. Catharines - Niagara	2001	1.8%	1.1%	3.9%	1.1%	0.3%	3.4%	12.1%	6.2%	29.0%
	1996	2.3%	1.3%	4.6%	1.1%	0.4%	3.0%	13.5%	5.8%	33.3%
	1991	1.8%	0.9%	4.1%	1.0%	0.4%	2.6%	9.8%	4.0%	24.9%
Kitchener	2001	1.5%	0.6%	3.3%	1.5%	0.3%	4.1%	10.9%	4.5%	24.3%
	1996	1.9%	0.8%	3.7%	1.9%	0.4%	4.6%	12.4%	4.5%	26.2%
	1991	1.6%	0.6%	3.2%	1.3%	0.2%	3.1%	9.5%	3.2%	20.0%
London	2001	1.7%	0.7%	3.5%	1.6%	0.2%	4.1%	12.3%	4.3%	26.9%
	1996	2.2%	1.0%	4.0%	2.0%	0.4%	4.6%	14.5%	4.9%	29.9%
	1991	1.9%	0.7%	3.7%	1.5%	0.2%	3.4%	10.8%	3.1%	21.8%
Windsor	2001	1.8%	0.9%	4.2%	1.7%	0.4%	5.3%	11.9%	5.4%	29.4%
	1996	2.1%	1.1%	4.3%	2.0%	0.5%	5.5%	12.9%	5.7%	29.6%
	1991	1.9%	1.1%	3.7%	1.6%	0.5%	4.1%	10.9%	4.7%	25.2%
Greater Sudbury	2001	2.0%	1.0%	4.1%	0.7%	0.1%	1.8%	11.7%	4.4%	26.8%
	1996	2.5%	1.1%	5.0%	1.3%	0.2%	3.2%	14.1%	4.3%	31.7%
	1991	2.0%	1.1%	3.7%	1.1%	0.3%	2.7%	10.6%	3.9%	22.9%
Thunder Bay	2001	1.9%	1.2%	3.8%	0.9%	0.3%	2.6%	11.1%	4.6%	29.1%
	1996	2.2%	1.7%	3.5%	1.5%	0.5%	4.0%	11.8%	4.9%	28.5%
	1991	2.2%	1.6%	3.5%	1.3%	0.3%	3.4%	9.4%	3.6%	22.5%
Winnipeg	2001	1.8%	1.0%	3.6%	1.7%	0.4%	4.4%	9.4%	3.5%	21.1%
	1996	2.4%	1.5%	4.1%	2.3%	0.5%	5.6%	13.5%	4.3%	30.9%
	1991	2.3%	1.5%	3.6%	2.1%	0.5%	4.9%	12.9%	4.3%	27.8%
Regina	2001	1.9%	0.9%	4.2%	1.6%	0.2%	4.6%	9.3%	3.0%	23.7%
	1996	2.0%	0.9%	4.1%	1.6%	0.2%	4.3%	11.1%	3.9%	25.9%
	1991	2.6%	1.7%	4.4%	1.8%	0.6%	4.3%	12.9%	5.8%	27.1%
Saskatoon	2001	1.4%	0.6%	2.8%	1.6%	0.2%	4.3%	10.1%	3.3%	23.5%
	1996	1.6%	0.6%	3.3%	1.7%	0.2%	4.4%	12.7%	3.5%	28.2%
	1991	2.6%	1.8%	3.9%	2.0%	0.4%	4.5%	15.5%	7.3%	28.7%
Calgary	2001	1.4%	0.8%	3.0%	1.2%	0.4%	3.2%	10.4%	5.5%	22.7%
	1996	1.3%	0.6%	2.7%	1.6%	0.4%	4.0%	10.2%	4.3%	21.9%
	1991	1.5%	0.9%	2.4%	1.5%	0.4%	3.4%	11.1%	3.9%	22.6%
Edmonton	2001	1.5%	0.9%	2.7%	1.4%	0.3%	3.6%	10.0%	4.2%	21.9%
	1996	1.3%	0.7%	2.5%	1.9%	0.4%	4.6%	10.1%	3.5%	22.7%
	1991	1.8%	1.0%	2.9%	1.8%	0.3%	4.2%	11.4%	3.4%	23.5%
Abbotsford*	2001	1.3%	0.8%	2.5%	1.6%	0.3%	4.7%	10.8%	4.9%	25.8%
	1996	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	1991	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Vancouver	2001	2.3%	1.6%	3.5%	3.7%	1.3%	7.6%	15.3%	7.7%	27.9%
	1996	2.2%	1.2%	3.7%	4.6%	1.8%	9.0%	16.9%	7.3%	31.8%
	1991	2.2%	1.2%	3.7%	3.2%	1.0%	6.4%	17.0%	6.4%	31.8%
Victoria	2001	1.6%	1.1%	2.4%	1.5%	0.4%	3.4%	12.4%	4.7%	26.3%
	1996	1.6%	1.0%	2.7%	2.5%	0.5%	5.8%	14.5%	5.1%	30.8%
	1991	1.9%	1.2%	2.9%	1.8%	0.4%	4.0%	14.8%	5.0%	30.6%

Notes: Figures may not add due to rounding.

Estimated household counts have been rounded to the nearest hundred. Percentages were derived from non-rounded counts.

Please refer to the **Definitions** at the end of the Highlight for a complete description of terms and concepts.

*Comparable data is not available for Kingston and Abbotsford in 1991 and 1996, as they only became CMAs in 2001.

Source: CMHC (census-based housing indicators and data, revised 2005)

Table 4: Average Household Income, Shelter Costs, and Shelter Cost-to-Income Ratios (STIR), Households Spending 50% or More of their Income on Shelter, by Tenure and Core Housing Need Status, CMAs, 2001

		Households In Core Housing Need and Sending 50% or More of their Income on Shelter			
		Total	Average Household Income	Average Shelter Cost	Average STIR (%)
Canada	Total	573,000	$13,979	$767	67.4
	Own	186,200	$17,498	$981	68.9
	Rent	386,800	$12,285	$664	66.7
All CMAS	Total	405,700	$14,838	$815	67.5
	Own	120,800	$19,691	$1,104	68.9
	Rent	284,900	$12,779	$693	66.9
St. John's	Total	3,300	$11,352	$614	66.6
	Own	900	$14,202	$782	67.4
	Rent	2,400	$10,280	$550	66.3
Halifax	Total	8,300	$12,662	$685	67.0
	Own	2,100	$15,800	$861	67.8
	Rent	6,200	$11,613	$626	66.7
Saint John	Total	1,900	$9,890	$541	67.7
	Own	600	$11,520	$665	71.8
	Rent	1,300	$9,072	$479	65.9
Saguenay	Total	2,700	$9,386	$526	68.1
	Own	700	$11,412	$661	70.6
	Rent	2,000	$8,673	$479	67.2
Québec City	Total	14,200	$10,384	$574	67.1
	Own	2,900	$12,462	$707	69.2
	Rent	11,300	$9,860	$540	66.5
Sherbrooke	Total	3,300	$9,578	$524	66.3
	Own	600	$11,671	$651	68.4
	Rent	2,700	$9,118	$495	65.9
Trois-Rivières	Total	2,900	$8,824	$481	66.6
	Own	600	$10,205	$595	72.1
	Rent	2,300	$8,448	$449	65.0
Montreal	Total	81,200	$10,850	$597	67.6
	Own	13,900	$13,849	$795	69.9
	Rent	67,200	$10,228	$556	67.1
Ottawa-Gatineau	Total	19,300	$14,654	$796	67.1
	Own	4,900	$18,864	$1,041	68.0
	Rent	14,500	$13,235	$714	66.9
Gatineau	Total	4,700	$11,110	$609	67.6
	Own	1,100	$14,124	$785	68.0
	Rent	3,600	$10,178	$555	67.7
Ottawa	Total	14,600	$15,800	$857	67.0
	Own	3,800	$20,272	$1,117	68.0
	Rent	10,900	$14,252	$767	66.6
Kingston	Total	3,300	$13,297	$715	65.8
	Own	900	$16,375	$903	67.1
	Rent	2,400	$12,104	$641	65.2
Oshawa	Total	5,100	$16,851	$919	67.2
	Own	2,000	$20,984	$1,166	68.4
	Rent	3,200	$14,267	$765	66.4
Toronto	Total	103,900	$19,540	$1,073	67.7
	Own	40,000	$24,645	$1,363	68.0
	Rent	63,900	$16,341	$891	67.5

Table 4 Con't: Average Household Income, Shelter Costs, and Shelter Cost-to-Income Ratios (STIR), Households Spending 50% or More of their Income on Shelter, by Tenure and Core Housing Need Status, CMAs, 2001

		Households In Core Housing Need and Sending 50% or More of their Income on Shelter			
		Total	Average Household Income	Average Shelter Cost	Average STIR (%)
Hamilton	Total	12,200	$14,353	$772	66.0
	Own	3,700	$17,649	$983	68.8
	Rentt	8,500	$12,917	$680	64.8
St. Catharines-Niagara	Total	7,600	$13,563	$733	66.5
	Own	2,800	$15,303	$860	69.2
	Rent	4,800	$12,555	$660	64.9
Kitchener	Total	7,000	$14,550	$798	67.2
	Own	2,000	$17,772	$1,011	69.4
	Rent	5,000	$13,274	$713	66.4
London	Total	9,300	$13,036	$701	66.3
	Own	2,000	$16,834	$921	67.7
	Rent	7,300	$11,980	$639	65.9
Windsor	Total	6,100	$14,146	$764	66.5
	Own	1,900	$17,024	$944	68.5
	Rent	4,200	$12,815	$682	65.6
Greater Sudbury	Total	3,200	$11,808	$642	66.6
	Own	900	$13,875	$795	70.4
	Rent	2,300	$11,023	$584	65.3
Thunder Bay	Total	2,100	$12,652	$695	67.2
	Own	600	$15,273	$866	68.8
	Rent	1,400	$11,473	$618	66.4
Winnipeg	Total	9,900	$10,600	$576	66.8
	Own	2,700	$13,337	$743	68.5
	Rent	7,300	$9,588	$514	66.2
Regina	Total	3,300	$10,547	$582	68.1
	Own	700	$12,469	$713	69.8
	Rent	2,600	$9,992	$546	67.5
Saskatoon	Total	4,400	$10,977	$606	67.7
	Own	1,000	$12,607	$736	71.3
	Rent	3,400	$10,487	$567	66.6
Calgary	Total	15,000	$16,642	$921	68.1
	Own	6,600	$19,517	$1,101	69.5
	Rent	8,500	$14,401	$781	67.1
Edmonton	Total	13,900	$13,090	$720	67.9
	Own	4,700	$15,965	$900	69.5
	Rent	9,300	$11,640	$630	67.0
Abbotsford	Total	2,800	$15,261	$834	66.3
	Own	1,000	$18,323	$1,051	69.5
	Rent	1,800	$13,519	$708	64.4
Vancouver	Total	52,000	$16,963	$946	68.2
	Own	18,200	$21,736	$1,242	69.7
	Rent	33,800	$14,399	$787	67.4
Victoria	Total	7,600	$14,349	$796	68.0
	Own	1,900	$18,446	$1,066	71.1
	Rent	5,600	$12,949	$703	66.9

Notes: Figures may not add due to rounding.

Estimated household counts have been rounded to the nearest hundred. Average incomes, shelter costs, and STIRs are based on the non-rounded counts.

Please refer to the **Definitions** at the end of the Highlight for a complete description of terms and concepts.

Source: CMHC (census-based housing indicators and data, revised 2005)

Authors: Lance Jakubec and John Engeland, with data assistance from Jeremiah Prentice. Housing Indicators and Demographics, Policy and Research Division, Canada Mortgage Housing Corporation.

Housing Research at CMHC

Under Part IX of the *National Housing Act*, the Government of Canada provides funds to CMHC to conduct research into the social, economic and technical aspects of housing and related fields, and to undertake the publishing and distribution of the results of this research.

This fact sheet is one of a series intended to inform you of the nature and scope of CMHC's research.

To find more *Research Highlights* plus a wide variety of information products, visit our website at

www.cmhc.ca

or contact:

Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

Phone: 1 800 668-2642
Fax: 1 800 245-9274

©2004, Canada Mortgage and Housing Corporation
Printed in Canada
Produced by CMHC 21-09-05
Revised: 2005

OUR WEB SITE ADDRESS: www.cmhc.ca

Although this information product reflects housing experts' current knowledge, it is provided for general information purposes only. Any reliance or action taken based on the information, materials and techniques described are the responsibility of the user. Readers are advised to consult appropriate professional resources to determine what is safe and suitable in their particular case. Canada Mortgage and Housing Corporation assumes no responsibility for any consequence arising from use of the information, materials and techniques described.

63584

LE POINT EN RECHERCHE

Mai 2004 Série socio-économique 04-008

SÉRIE SUR LE LOGEMENT SELON LES DONNÉES DU RECENSEMENT DE 2001 : NUMÉRO 4 RÉVISÉ RÉGIONS MÉTROPOLITAINES DU CANADA

RÉVISION DES CHIFFRES ESTIMATIFS DE 1996 ET 2001 SUR LES BESOINS IMPÉRIEUX DE LOGEMENT

La SCHL a revu et corrigé ses rapports sur les besoins impérieux de logement. En faisant une vérification des recherches en cours, la SCHL a découvert que certains ménages ont été classés de façon erronée lorsque Statistique Canada a appliqué la formule visant à déterminer les besoins impérieux en matière de logement aux données des recensements de 1996 et 2001. En conséquence, le nombre de ménages qui éprouvaient de tels besoins a été surestimé en 1996 et en 2001. Les données de 1991 ne sont pas touchées. L'incidence de cette erreur varie selon les régions géographiques et les groupes socio-économiques. La SCHL publie donc des versions révisées des numéros 2 à 4 et 6 à 9 de sa *Série sur le logement selon les données du recensement de 2001*, lesquels traitent tous des besoins impérieux de logement. Pour en savoir plus sur l'incidence du classement erroné des ménages, visitez le www.schl.ca/fr/info/cenofa/cenofa_021.cfm

INTRODUCTION

Le quatrième numéro du *Point en recherche*, de la *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001*, porte sur les conditions de logement des ménages habitant dans les plus grandes villes du Canada. Pays surtout rural il y a cent ans, le Canada s'est fortement urbanisé au fil du temps[1]. En 2001, près de quatre cinquièmes (79,8 %) des ménages canadiens vivaient dans un grand centre urbain (voir *la figure 1*), et deux tiers (64,2 %) habitaient l'une des 27 plus grandes villes du pays, appelées régions métropolitaines de recensement (RMR). Le présent *Point en recherche* analyse comment les conditions de logement des ménages vivant dans les RMR ont changé au cours de la période visée par les Recensements de 1991, 1996 et 2001.

Figure 1 : Nombre et proportion de ménages selon la taille de la collectivité, 2001

	Nombre de ménages			Proportion à l'échelle nationale		
	Tous	Propriétaires	Locataires	Tous	Propriétaires	Locataires
Canada	**11 563 000**	**7 610 400**	**3 907 200**	**100,0 %**	**100,0 %**	**100,0 %**
Grands centres urbains	9 231 500	5 802 400	3 424 000	79,8 %	76,2 %	87,6 %
Régions métropolitaines de recensement (RMR)	7 425 900	4 570 600	2 853 700	64,2 %	60,1 %	73,0 %
Agglomérations de recensement (AR)	1 805 700	1 231 900	570 300	15,6 %	16,2 %	14,6 %
Petits centres urbains et régions rurales	2 331 400	1 807 900	483 200	20,2 %	23,8 %	12,4 %

Les nombres entiers ont été arrondis à la centaine près.
Source : SCHL Adapté de : Statistique Canada (Recensement du Canada)

[1] Statistique Canada. *Statistiques historiques du Canada*, n° de cat. 11-516-XIF, et *Tableaux thématiques*, n° de cat. 93F0050XCB01007.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Les régions métropolitaines de recensement (RMR) sont formées d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'un noyau urbain comptant au moins 100 000 habitants. Les agglomérations de recensement (AR) ont quant à elles un noyau urbain d'au moins 10 000 habitants. Les petits centres urbains et les régions rurales sont constitués de collectivités ayant une population inférieure à 10 000 habitants.

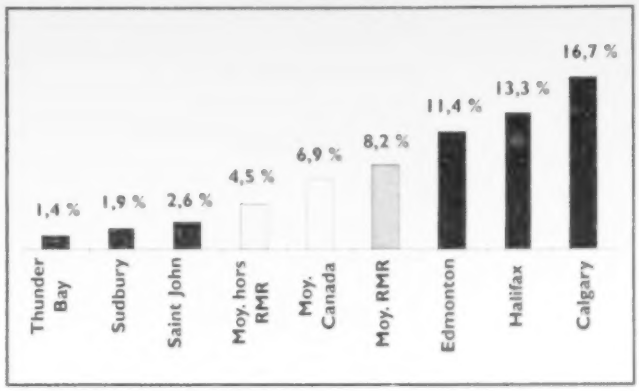
Le nombre de ménages augmente surtout dans les régions métropolitaines

La hausse du nombre de ménages tient principalement à l'essor observé dans les RMR, où habitent la majorité des ménages au Canada. Entre 1996 et 2001, le nombre de ménages canadiens a augmenté de 743 000 (6,9 %), et plus de trois quarts (76,0 %) de ces nouveaux ménages se sont formés dans une RMR[2].

Certes le nombre de ménages a augmenté plus rapidement dans les RMR que dans les autres régions ou que dans l'ensemble du pays (voir *la figure 2*), mais les taux de croissance ont été fort différents d'une RMR à l'autre. À Calgary, le nombre de ménages a grimpé de 16,7 %, un taux de plus de deux fois supérieur à la moyenne nationale, alors qu'à Thunder Bay, il n'a progressé que légèrement, soit de 1,4 %[3].

Les ménages propriétaires interviennent pour la presque totalité de la croissance des ménages dans les RMR. En effet, de 1996 à 2001, leur nombre a bondi de 13,5 % dans les RMR (ce qui représente plus d'un demi-million de ménages), alors que le nombre de ménages locataires n'a augmenté que de 0,8 % (soit d'un peu plus de 21 000). Si les ménages propriétaires se sont multipliés dans chacune des RMR, les taux de croissance ont néanmoins suivi des tendances analogues à celles observées pour l'ensemble des ménages : Calgary a affiché le plus élevé (25,8 %), et Thunder Bay, le plus bas (4,6 %). Par contraste, le nombre de ménages locataires a diminué dans 16 RMR. Sudbury a accusé la plus importante baisse (-6,8 %), tandis qu'Abbotsford a connu la plus forte hausse (11,2 %).

Figure 2 : Variation (en %) du nombre de ménages, Canada, moyennes hors RMR et en RMR, RMR affichant les taux de croissance les plus bas et les plus élevés, 1996-2001



Source : SCHL Adapté de : Statistique Canada (Recensement du Canada)

Évaluation des conditions de logement

Pour pouvoir soutenir la croissance et accueillir de nouveaux ménages, toute collectivité se doit d'avoir un parc de logements en bon état, assez diversifiés en fait de taille pour que les ménages puissent y être logés convenablement, et d'une façon abordable. Dans le présent *Point en recherche*, le terme « logement acceptable » s'entend d'un logement de qualité convenable, de taille convenable, et abordable.

- Les logements **de qualité convenable** sont ceux qui, d'après leurs occupants, ne nécessitent pas de réparations majeures.
- Selon les prescriptions de la Norme nationale d'occupation (NNO), les logements **de taille convenable** comptent suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition des ménages qui les occupent.[4]
- Les logements **abordables** coûtent moins de 30 % du revenu du ménage avant impôt[5].

---

[2] L'accroissement du nombre de ménages dans les RMR résulte de trois phénomènes : la formation de ménages parmi les habitants de la RMR, l'arrivée de ménages provenant de régions autres qu'une RMR ou d'un autre pays, et la dissolution de ménages depuis le dernier Recensement. Tenir compte des ménages vivant dans des AR devenues RMR au Recensement de 2001 fausserait les données; par conséquent, les régions de Kingston et d'Abbotsford sont comptées comme des RMR pour les années 1991 et 1996, même si elles étaient des AR à ces époques.

À noter que les données de la présente partie ne correspondent pas à celles des tableaux figurant en annexe, qui portent uniquement sur les ménages dont on peut évaluer les besoins impérieux de logement.

[3] Ces comparaisons ne tiennent pas compte des modifications ayant pu être apportées à la délimitation des RMR entre 1996 et 2001. Si les résultats présentés à la figure 2 tenaient compte de ces changements, le taux de croissance descendrait de 13,3 à 9,8 % à Halifax, qui ne compterait alors plus parmi les trois premières RMR, et Oshawa prendrait le troisième rang, avec 11,2 %. Les trois RMR ayant connu les plus faibles variations conserveraient leur place. Toutefois, la RMR de Sudbury tomberait au dernier rang, car son taux passerait de 1,9 à -1,0 %, et elle délogerait ainsi Thunder Bay, qui n'aurait plus qu'un taux de 0,7 %.

[4] Selon la Norme nationale d'occupation, « suffisamment de chambres » signifie une chambre pour chacune des catégories d'occupants suivantes : couple d'adultes qui cohabitent; personne seule de 18 ans et plus faisant partie du ménage; deux enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans; fille ou garçon additionnel dans la famille, sauf s'il y a deux enfants de sexe opposé âgés de moins de cinq ans, qui peuvent partager la même chambre. Un ménage composé d'une personne seule peut occuper un studio (c'est-à-dire un logement sans chambre distincte).

[5] Les coûts d'habitation comprennent ce qui suit :

- pour les locataires : le loyer et les frais d'électricité, du combustible, de consommation d'eau et des autres services municipaux.
- pour les propriétaires : les paiements hypothécaires (principal et intérêt), les impôts fonciers, les charges de copropriété le cas échéant, ainsi que les frais d'électricité, du combustible, de consommation d'eau et des autres services municipaux.

On dit d'un ménage qu'il éprouve des besoins impérieux de logement si son logement n'est pas conforme à au moins une des normes relatives à la qualité, à la taille ou à l'abordabilité, et s'il devrait dépenser au moins 30 % de son revenu avant impôt pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable (c'est-à-dire conforme aux trois normes) situé dans sa localité.

Il est parfois impossible d'évaluer les conditions de logement d'un ménage. C'est le cas notamment des ménages qui déclarent des frais de logement supérieurs à leur revenu, ou encore un revenu nul ou négatif. L'abordabilité n'ayant pu être évaluée pour ces ménages, leurs conditions de logement n'ont pas été étudiées dans le cadre du présent *Point en recherche*.[6]

Les conditions de logement s'améliorent quand l'économie croît

Entre 1991 et 1996, le revenu des ménages avant impôt a progressé en moyenne plus lentement que les frais de logement, tant au Canada que dans les RMR (voir *la figure 3*), alors que la tendance inverse a été observée entre 1996 et 2001.

De ce fait, entre 1996 et 2001, les ménages ont réduit leur part du revenu consacrée au logement, et leur rapport frais de logement-revenu est passé de 22 à 21 % au Canada et de 24 à 22 % dans les RMR (voir *le tableau 1* pour les données de 2001). Pendant ce temps, le nombre de ménages aux prises avec des besoins impérieux de logement a chuté, en moyenne, de 5,3 % au Canada et de 4,1 % dans les RMR. Malgré tout, 1,0 million de ménages vivant dans des RMR éprouvaient encore, en 2001, des besoins impérieux de logement.

Amélioration des conditions de logement entre 1996 et 2001

En 2001, 14,7 % des ménages habitant une RMR éprouvaient des besoins impérieux de logement. C'est moins qu'en 1996, année où la proportion s'élevait à 16,7 %, mais quand même plus qu'en 1991, où elle se chiffrait à 14,3 % *(voir le tableau 2)*. Cependant, le nombre de cas était plus faible en 2001 qu'en 1991 dans 13 RMR de sept provinces. Les conditions de logement se sont améliorées à divers degrés dans les différentes RMR.

De 1996 à 2001, il y a eu amélioration des conditions de logement dans chacune des RMR, sauf à Calgary. La plus importante baisse observée quant à la proportion de ménages éprouvant des besoins impérieux de logement est survenue à Montréal (-5,0 %). Winnipeg (-4,4 %) et Sherbrooke (-4,2 %) affichent également des reculs importants dans l'ensemble. Par contraste, les RMR de Toronto, d'Edmonton et de Halifax n'ont connu que de légères améliorations, soit des replis respectifs de 0,2, 0,2 et 0,3 point de pourcentage. À Calgary, la proportion de besoins impérieux de logement a crû légèrement (+0,1 %).

Examinés selon le mode d'occupation, les taux de variation différaient encore davantage d'une RMR à l'autre. Presque tous les ménages formés entre 1996 et 2001 étaient propriétaires, mais les améliorations les plus généralisées et les plus importantes des conditions de logement ont été enregistrées parmi les ménages locataires.

Alors que l'incidence des besoins impérieux de logement chez les ménages propriétaires a augmenté quelque peu dans 9 des 27 RMR, cette même incidence parmi les ménages locataires a diminué dans 22 des 27 RMR. C'est à Winnipeg, que l'incidence des besoins de logement chez les locataires a régressé le plus, soit de 9,8 points de pourcentage. Abbotsford (où le nombre de ménages locataires s'est accru le plus fortement), et Saint John suivent de près avec des baisses respectives de 7,9 et de 7,8 points de pourcentage. Cependant, dans ces trois centres, les ménages locataires étaient quand même de 4 à 5 fois plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux de logement que les ménages propriétaires (voir *le tableau 2*).

Les besoins restent considérables

Bien qu'elle ait chuté de 3,6 points de pourcentage entre 1996 et 2001, l'incidence relative aux besoins impérieux est demeurée considérable en 2001 parmi les ménages locataires vivant dans les RMR. La proportion de ménages locataires éprouvant des besoins impérieux de logement variait de 22,2 % (Sherbrooke) à 35,8 % (Toronto). Dans l'ensemble, 28,5 % des ménages locataires éprouvaient des besoins impérieux de logement.

Le plus fort pourcentage de ménages étaient aux prises avec

Figure 3 : Évolution du revenu moyen et des frais de logement des ménages, Canada et RMR, selon le mode d'occupation, 1991-1996-2001

		Tous les ménages		Propriétaires		Locataires	
		Revenu	Frais de logement	Revenu	Frais de logement	Revenu	Frais de logement
Canada	1991-1996	6,3%	11,1%	7,0%	11,0%	0,8%	10,2%
	1996-2001	19,7%	11,0%	18,7%	11,2%	16,9%	9,4%
RMR (moy.)	1991-1996	5,5%	9,8%	5,6%	9,0%	0,2%	9,4%
	1996-2001	21,2%	10,5%	19,6%	9,6%	18,2%	9,6%

Source: SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du Recensement)

[6] Lors du Recensement, les données sur les frais de logement ne sont pas recueillies dans le cas des ménages agricoles, car les frais de possession des maisons de ferme et les dépenses associées aux autres structures agricoles sont parfois indissociables, ni dans le cas des ménages vivant dans une réserve, leurs frais de logement étant payés en vertu de modalités visant le logement de bande. Parmi les 11,6 millions de ménages dénombrés lors du Recensement de 2001, 10,8 millions étaient des ménages non agricoles vivant hors réserve qui présentaient un rapport frais de logement-revenu interprétable. Le présent *Point en recherche* examine les conditions de logement de 7,0 de ces 10,8 millions de ménages habitant dans une RMR.

des besoins impérieux de logement (propriétaires et locataires confondus) a été relevé à Toronto, où un ménage sur cinq (19,1 %) se trouvait dans cette situation. Viennent ensuite Vancouver et Halifax, avec des taux respectifs de 17,3 et 16,3 %. Les RMR de Regina, de Saskatoon et de Winnipeg ont affiché les proportions les plus modestes, soit respectivement 10,1, 10,7 et 10,8 %.

Abordabilité : principale cause des besoins impérieux de logement

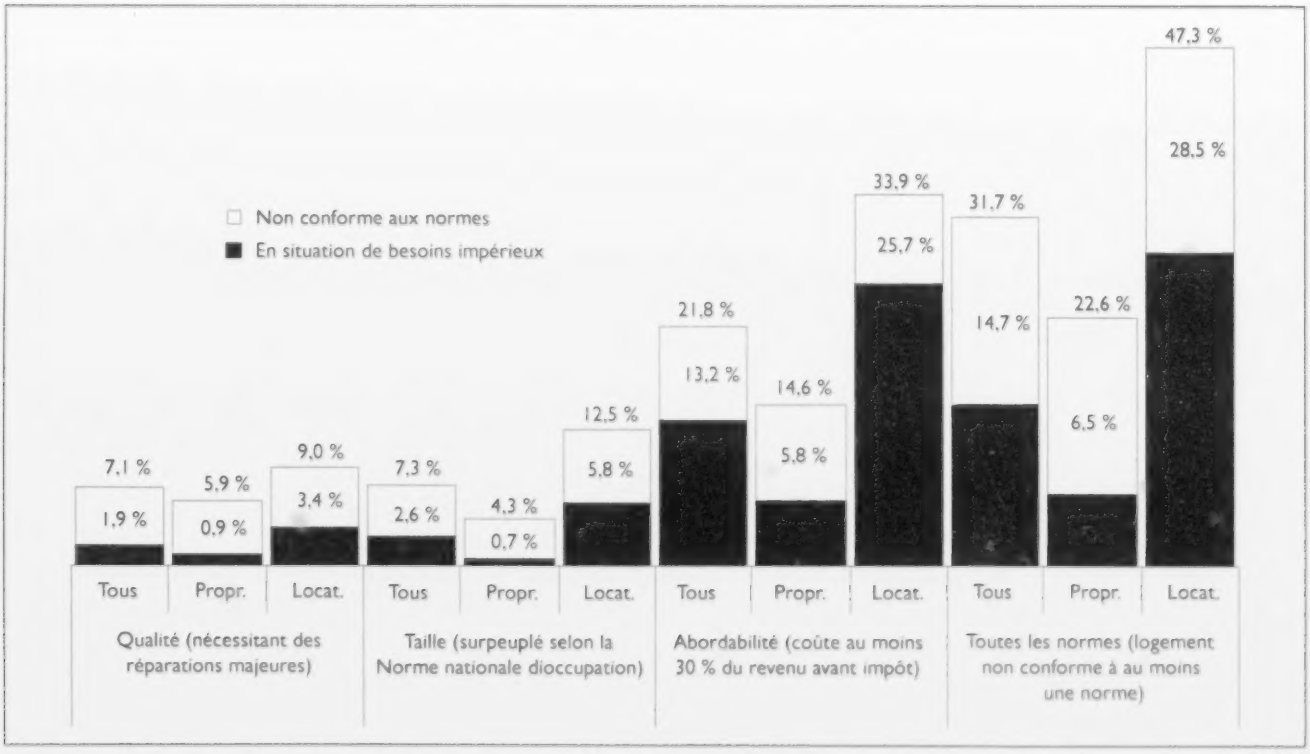
En 2001, comme par les années passées, le parc de logements dans les RMR était généralement en bon état (à 93 %) et, selon la Norme nationale d'occupation, assez volumineux pour fournir des logements de taille convenable (à 93 %) pour les occupants. Très peu de ménages canadiens éprouvant des besoins impérieux de logement habitaient des logements surpeuplés ou des logements qui nécessitaient des réparations majeures (voir *la figure 4*). En effet, la majorité des ménages qui occupaient des logements non conformes aux normes de qualité ou de taille avaient les moyens de vivre dans un logement acceptable et n'éprouvaient donc pas de besoins impérieux (voir *la figure 4* et *le tableau 3*).

Toutefois, si les logements dans les RMR sont de qualité et de taille convenables en général, leur niveau d'abordabilité pose parfois des problèmes. En 2001, plus de un ménage sur cinq dans les RMR consacrait au logement 30 % ou plus de son revenu avant impôt. Contrairement aux ménages vivant dans des logements non conformes aux normes de taille et de qualité, la plupart des ménages occupant des logements non conformes à la norme d'abordabilité ne disposaient pas d'un revenu suffisant pour louer un logement acceptable et éprouvaient donc des besoins impérieux de logement.

Souvent difficile de trouver un logement locatif abordable

En 2001, les ménages locataires représentaient 37,1 % de l'ensemble des ménages dans les RMR, mais 72,2 % des ménages aux prises avec des besoins impérieux de logement – un résultat très disproportionné. Par comparaison aux ménages propriétaires, ils étaient 2,3 fois plus susceptibles de dépenser au moins 30 % de leur revenu pour le logement et 4,3 fois plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux de logement. Ainsi donc, 28,5 % des ménages locataires vivant dans les RMR avaient de tels besoins en 2001, contre 6,5 % des ménages propriétaires. Bien que les ménages locataires aient vu leur revenu progresser plus rapidement que leurs frais de logement entre 1996 et 2001, 746 500 éprouvaient encore des besoins impérieux à la fin de cette période. Leur revenu moyen avant impôt s'élevait à 17 383 $, et presque la moitié de cette somme (soit 48 %) était consacrée au logement.

Figure 4 : Proportion de ménages (RMR) occupant des logements non conformes aux normes, selon les besoins impérieux, 2001



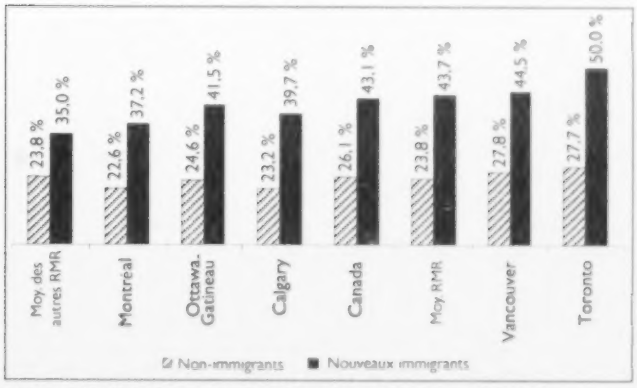
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du Recensement, révisé 2005)

Ménages immigrants et autochtones : aux prises avec des difficultés singulières

Les groupes de ménages qui présentent généralement un taux de propriétaires-occupants beaucoup plus bas que la moyenne ont aussi tendance à éprouver des besoins impérieux de logement dans une plus grande proportion. En 2001, 62,9 % des ménages vivant dans une RMR étaient propriétaires de leur habitation. Dans le cas des ménages de nouveaux immigrants[7] et des ménages autochtones[8], le pourcentage était bien plus faible, soit respectivement de 31,2 et 41,9 %.

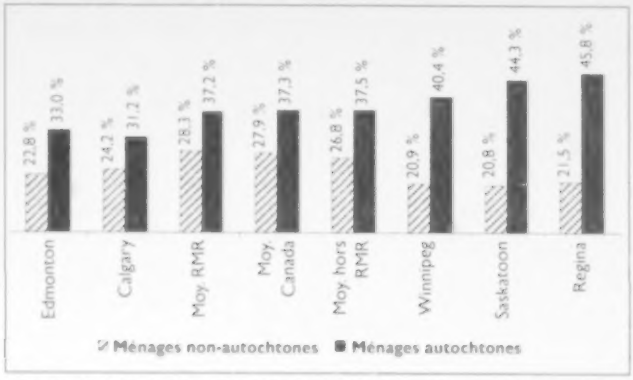
Les ménages de nouveaux immigrants vivent essentiellement dans de grands centres urbains. Entre 1996 et 2001, plus de 90 % des ménages de ce type (dont le soutien est arrivé au Canada moins de cinq ans avant) se sont établis dans une RMR. Trois villes seulement se sont partagé 72,6 % de tous les nouveaux immigrants, soit Toronto, Vancouver et Montréal. À Toronto, où vivent quatre ménages de nouveaux immigrants sur dix au pays, la moitié des ménages de nouveaux immigrants locataires éprouvaient des besoins impérieux de logement – une proportion de loin supérieure à celle des autres ménages locataires (voir *la figure 5*). Même à Montréal, où le taux était de 13 points de pourcentage inférieur au taux relevé à Toronto, il existait un écart considérable entre les nouveaux immigrants et les non-immigrants.

Figure 5 : Proportion de ménages non-immigrants et de ménages de nouveaux immigrants locataires ayant des besoins impérieux de logement, quelques RMR, 2001



Source: SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du Recensement, révisé 2005)

Figure 6 : Proportion de ménages non-autochtones et de ménages autochtones ayant des besoins impérieux de logement, quelques RMR de l'Ouest, 2001



Source: SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du Recensement, révisé 2005)

En 2001, 37,2 % des ménages autochtones locataires habitant dans une RMR éprouvaient des besoins impérieux de logement – une proportion beaucoup plus élevée que celle des locataires non-autochtones ayant de tels besoins, soit 28,3 % (voir *la figure 6*). Dans certaines RMR, surtout celles où vit un grand nombre de ménages autochtones[9], l'incidence des besoins chez les locataires autochtones était bien plus forte que la moyenne observée pour l'ensemble de la RMR.

Par exemple, à Regina, où 16,8 % de tous les ménages locataires étaient autochtones en 2001 (alors que la RMR compte en moyenne 3,0 % de ménages autochtones), l'incidence des besoins dépassait 45 % chez les ménages autochtones. Autrement dit, dans cette RMR, les ménages autochtones locataires étaient 2,1 fois plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux de logement que les ménages locataires non autochtones. Dans les RMR de l'ouest du Canada, l'incidence des besoins était de 7 à 24 points de pourcentage plus forte chez les ménages autochtones locataires que parmi les ménages locataires non-autochtones.

Ménages consacrant au moins la moitié de leur revenu au logement

Ce n'est pas seulement parmi les ménages autochtones que l'on observe une grande incidence de besoins en matière de logement. De tous les ménages vivant dans une RMR, 5,8 %

---

[7] **Ménage de nouveaux immigrants** s'entend de tout ménage dont le principal soutien, né à l'extérieur du Canada, est venu s'établir au pays dans les cinq années précédant le Recensement. Par exemple, lors du Recensement de 2001, était considéré comme un nouvel immigrant tout individu arrivé au Canada entre 1996 et 2001.

[8] Est un **ménage autochtone** :

1. tout ménage non familial dont au moins la moitié des membres se déclarent volontairement Autochtones;
2. tout ménage familial qui satisfait à **au moins un** des critères suivants :

   2.1 au moins un conjoint, conjoint de fait ou parent seul se déclare volontairement Autochtone; **ou**
   2.2 au moins la moitié des membres se déclarent volontairement Autochtones.

La population autochtone est composée de personnes ayant déclaré, lors du Recensement, appartenir à au moins un groupe autochtone (Indiens d'Amérique du Nord, Métis ou Inuits, Indiens assujettis à un traité ou Indiens inscrits au sens de la *Loi sur les Indiens* du Canada, bande indienne ou Première nation).

[9] Les centres présentés à la figure 6 sont les six RMR de l'ouest du Canada qui affichent le plus grand nombre et la plus forte proportion de ménages autochtones. Plus de six ménages autochtones sur dix vivent dans l'Ouest, et un pourcentage analogue est observé à l'échelle dans ces RMR. Bien qu'un grand nombre de ménages autochtones habitent dans les RMR de Toronto, d'Ottawa-Gatineau et de Montréal, la proportion par rapport au nombre total de ménages y est bien plus faible. Elle est de loin inférieure à la moyenne nationale (2,8 %) et à la moyenne en RMR (3,0 %).

Figure 7 : Revenu, frais de logement et rapport frais de logement-revenu (RFLR) moyens, ménages vivant dans une RMR, selon le mode d'occupation, 2001

	Tous ménages confondus			Ménages vivant dans un logement acceptable ou capables d'accéder à un logement acceptable			Ménages éprouvant des besoins impérieux de logement et consacrant au moins 50 % de leur revenu au logement		
	Revenu annuel moyen	Frais de logement mensuels moyens	RFLR moyen (%)	Revenu annuel moyen	Frais de logement mensuels moyens	RFLR moyen (%)	Revenu annuel moyen	Frais de logement mensuels moyens	RFLR moyen (%)
Toutes RMR Tous ménages	65 846 $	844 $	22,2	73 969 $	870 $	17,7	14 838 $	815 $	67,5
Propriétaires	80 740 $	936 $	18,6	84 833 $	942 $	16,5	19 691 $	1 104 $	68,9
Locataires	40 618 $	686 $	28,4	49 892 $	709 $	20,5	12 779 $	693 $	66,9

L'information pour chaque RMR est présentée aux tableaux 1 et 4.
Source: SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du Recensement)

éprouvaient des besoins et consacraient au logement au moins 50 % de leur revenu avant impôt en 2001, ce qui représente une baisse par comparaison au taux de 6,9 % enregistré en 1996. Si le nombre de ménages qui habitent dans une RMR, consacrent au moins la moitié de leur revenu au logement et éprouvent des besoins impérieux de logement a chuté de 10,6 % entre 1996 et 2001, plus de 405 000 ménages étaient encore aux prises avec de tels besoins en 2001, dépensant une part très importante de leur revenu pour le logement.

Les ménages des RMR qui consacraient au moins la moitié de leur revenu au logement avaient un revenu bien inférieur à la moyenne calculée pour l'ensemble des ménages, mais des frais de logement comparables ou même supérieurs (voir la figure 7). Les locataires dans cette situation dépensaient en moyenne un peu moins de 700 $ par mois uniquement pour se loger, soit les deux tiers de leur revenu annuel avant impôt, qui s'élevait à 12 779 $.

En 2001, presque six ménages locataires sur dix qui vivaient dans une RMR, consacraient au moins 50 % de leur revenu au logement et éprouvaient des besoins impérieux de logement habitaient à Toronto, Montréal ou Vancouver. En revanche, on trouvait de ces ménages locataires dans toutes les RMR (chiffres présentés aux *tableau* 4). La plus importante proportion au pays, soit 13,8 %, a été relevée à Windsor. Viennent ensuite Oshawa (13,3 %) et St. John's(13,1 %). Par contraste, les RMR qui présentaient les plus faibles proportions des ménages locataires ayant besoin et qui consacraient au moins la moitié de leur revenu au logement, étaient concentrées dans l'ouest du Canada : Winnipeg (8,4 %), Edmonton (8,4 %) et Calgary (8,7 %).

DÉFINITIONS

Ménage s'entend de tous les ménages privés et exclut, par définition, les personnes qui occupent un logement collectif (voir le *Dictionnaire du recensement de 2001*, Statistique Canada, n° de cat. 92-378-XIF, pages 190-193).

Sont exclus : les ménages agricoles, les ménages appartenant à une bande et les ménages vivant dans une réserve (les données relatives aux frais de logement de ces ménages n'étant pas recueillies lors du Recensement); les ménages déclarant un revenu nul ou négatif; les ménages dont les frais de logement sont égaux ou supérieurs à leur revenu. Les rapports frais de logement-revenu (RFLR) moyens ne tiennent pas compte des ménages n'ayant pas de frais de logement. Pour les locataires, les frais de logement comprennent le loyer et les coûts de l'électricité, du combustible, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux. Pour les propriétaires, ils comprennent les paiements hypothécaires (principal et intérêt), les impôts fonciers, les charges de copropriété, le cas échéant, ainsi que les coûts de l'électricité, du combustible, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux. Les données sur le revenu recueillies lors du Recensement du Canada sont celles de l'année civile ayant précédé le Recensement, alors que les données sur les frais de logement sont celles de l'année en cours. Les rapports frais de logement-revenu sont établis directement à partir de ces données, soit en comparant les frais de logement actuels avec le revenu de l'année précédente.

On considère qu'un ménage canadien éprouve **des besoins impérieux de logement** s'il n'occupe pas un logement acceptable ou s'il serait incapable d'accéder à un logement acceptable.

Le terme « **logement acceptable** » s'entend d'un logement de qualité convenable, de taille convenable, et abordable.

- Les logements de qualité convenable sont ceux qui, d'après leurs occupants, ne nécessitent pas de réparations majeures.
- Selon les prescriptions de la Norme nationale d'occupation (NNO), les logements de taille convenable comptent suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition des ménages qui les occupent.
- Les logements abordables coûtent moins de 30 % du revenu familial avant impôt.

Selon la Norme nationale d'occupation, « suffisamment de chambres » signifie une chambre pour chacune des catégories d'occupants suivantes : couple d'adultes qui cohabitent; personne seule de 18 ans et plus faisant partie du ménage; deux enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans; fille ou garçon additionnel dans la famille, sauf s'il y a deux enfants de sexe opposé âgés de moins de cinq ans, qui peuvent partager la même chambre. Un ménage composé d'une personne seule peut occuper un studio (c'est-à-dire un logement sans chambre distincte).

REMERCIEMENTS

La SCHL contribue au financement de la collecte de données sur le logement pour le Recensement du Canada et les enquêtes de Statistique Canada. L'information de Statistique Canada est utilisée avec la permission de l'organisme. Il est interdit aux utilisateurs de reproduire les données et de les rediffuser, telles quelles ou modifiées, à des fins commerciales sans le consentement exprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, le cas échéant, de Statistique Canada. On peut se renseigner sur l'éventail des données de Statistique Canada en s'adressant aux bureaux régionaux de Statistique Canada, en se rendant sur le site Web de l'organisme (http://www.statcan.ca) ou en composant sans frais le 1 800 263-1136.

Pour obtenir davantage d'information au sujet des données sur le logement de la SCHL contenues dans le Recensement de 2001, pour formuler des observations sur le présent numéro ou pour suggérer des propositions de recherche, veuillez communiquer avec :

John Engeland, Division des politiques et de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Tableau 1 : Revenu, frais de logement et rapport frais de logement-revenu (RFLR) moyens des ménages selon le mode d'occupation et la situation des besoins impérieux de logement, RMR, 2001

		Tous les ménages			Ménages vivant dans un logement acceptable ou capables d'accéder à un logement acceptable			Ménages incapables d'avoir accès à un logement acceptable — besoins impérieux de logement		
		Revenu annuel moyen	Frais de logement mensuels moyens	RFLR moyen (%)	Revenu annuel moyen	Frais de logement mensuels moyens	RFLR moyen (%)	Revenu annuel moyen	Frais de logement mensuels moyens	RFLR moyen (%)
Canada	Tous ménages	60 976 $	764 $	21,3	67 913 $	784 $	17,0	17 427 $	643 $	48,0
	Propriétaires	71 946 $	820 $	17,9	75 636 $	827 $	15,8	19 343 $	732 $	47,6
	Locataires	38 797 $	649 $	28,2	47 574 $	668 $	20,2	16 529 $	601 $	48,2
Toutes les RMR	Tous ménages	65 846 $	844 $	22,2	73 969 $	870 $	17,7	18 556 $	692 $	48,5
	Propriétaires	80 740 $	936 $	18,6	84 833 $	942 $	16,5	21 608 $	852 $	49,5
	Locataires	40 618 $	686 $	28,4	49 892 $	709 $	20,5	17 383 $	630 $	48,1
St. John's	Tous ménages	57 006 $	698 $	21,2	63 757 $	725 $	16,9	13 687 $	524 $	48,7
	Propriétaires	67 543 $	757 $	17,5	70 547 $	768 $	15,8	14 797 $	568 $	47,1
	Locataires	31 369 $	549 $	30,3	40 366 $	571 $	20,5	13 249 $	507 $	49,4
Halifax	Tous ménages	58 899 $	754 $	22,0	67 036 $	782 $	17,0	17 064 $	614 $	47,4
	Propriétaires	71 763 $	809 $	17,3	75 663 $	820 $	15,2	19 081 $	670 $	45,3
	Locataires	36 592 $	657 $	30,2	46 381 $	689 $	21,4	16 324 $	593 $	48,2
Saint John	Tous ménages	53 278 $	598 $	19,6	58 432 $	614 $	15,9	12 392 $	471 $	48,9
	Propriétaires	63 828 $	648 $	16,2	66 312 $	655 $	14,5	12 507 $	511 $	51,4
	Locataires	30 544 $	487 $	27,1	36 730 $	498 $	19,8	12 346 $	456 $	47,9
Saguenay	Tous ménages	50 156 $	566 $	19,7	55 084 $	581 $	15,8	11 205 $	446 $	50,4
	Propriétaires	60 840 $	625 $	15,9	62 707 $	629 $	14,5	12 180 $	526 $	53,5
	Locataires	31 345 $	458 $	26,4	37 965 $	469 $	18,7	10 947 $	425 $	49,5
Québec	Tous ménages	52 109 $	617 $	20,8	57 654 $	635 $	16,7	12 409 $	489 $	49,9
	Propriétaires	66 424 $	690 $	16,2	68 584 $	696 $	14,8	13 434 $	560 $	51,7
	Locataires	33 526 $	520 $	26,8	39 930 $	534 $	19,9	12 183 $	473 $	49,5
Sherbrooke	Tous ménages	46 755 $	576 $	21,7	51 624 $	594 $	17,7	11 213 $	452 $	50,9
	Propriétaires	61 681 $	662 $	16,6	63 257 $	666 $	15,4	12 097 $	532 $	54,4
	Locataires	29 877 $	479 $	27,5	35 239 $	491 $	21,0	11 075 $	439 $	50,3
Trois-Rivieres	Tous ménages	46 372 $	532 $	20,7	51 644 $	549 $	16,4	10 721 $	418 $	49,5
	Propriétaires	59 374 $	597 $	16,0	61 403 $	603 $	14,4	11 279 $	472 $	52,6
	Locataires	28 102 $	439 $	27,4	34 029 $	450 $	20,1	10 596 $	406 $	48,8
Montréal	Tous ménages	56 331 $	701 $	22,4	63 343 $	729 $	17,7	13 444 $	526 $	50,6
	Propriétaires	74 561 $	829 $	18,1	77 194 $	838 $	16,5	14 898 $	632 $	52,7
	Locataires	36 971 $	563 $	27,0	44 688 $	582 $	19,4	13 178 $	507 $	50,2
Ottawa-Gatineau	Tous ménages	73 411 $	866 $	20,6	81.815 $	891 $	16,4	20 279 $	708 $	46,7
	Propriétaires	90 357 $	950 $	16,7	94.178 $	956 $	14,9	23 340 $	845 $	47,0
	Locataires	44 740 $	722 $	27,3	54.469 $	746 $	19,8	19 269 $	662 $	46,6
Gatineau	Tous ménages	60 052 $	715 $	20,4	65 782 $	738 $	16,6	13 551 $	535 $	50,7
	Propriétaires	73 450 $	801 $	16,8	75 847 $	809 $	15,4	14 617 $	596 $	49,9
	Locataires	37 009 $	566 $	26,6	44 152 $	581 $	19,1	13 241 $	516 $	50,9
Ottawa	Tous ménages	77 839 $	916 $	20,7	87 352 $	944 $	16,4	21 962 $	751 $	45,7
	Propriétaires	96 008 $	1.000 $	16,6	100 433 $	1 006 $	14,8	25 278 $	901 $	46,4
	Locataires	47 268 $	773 $	27,5	58 128 $	804 $	20,1	20 833 $	700 $	45,5
Kingston	Tous ménages	59 891 $	768 $	22,3	67 465 $	790 $	17,6	17 024 $	644 $	48,9
	Propriétaires	72 612 $	819 $	17,8	76 025 $	823 $	15,7	19 481 $	751 $	49,1
	Locataires	35 916 $	670 $	31,0	45 194 $	700 $	22,5	16 149 $	606 $	48,8
Oshawa	Tous ménages	71 749 $	990 $	21,8	78 836 $	1 020 $	18,0	19 621 $	768 $	49,8
	Propriétaires	81 108 $	1.063 $	19,4	84 674 $	1 072 $	17,5	21 846 $	900 $	50,9
	Locataires	41 278 $	749 $	30,0	52 293 $	777 $	20,6	18 355 $	691 $	49,2
Toronto	Tous ménages	80 261 $	1.061 $	23,5	93 440 $	1 106 $	18,1	24 370 $	871 $	46,4
	Propriétaires	97 091 $	1.160 $	20,3	104 851 $	1 172 $	17,1	27 058 $	1 048 $	48,6
	Locataires	49 370 $	878 $	29,5	64 073 $	933 $	20,5	22 995 $	780 $	45,3

Tableau 1 (suite) : Revenu, frais de logement et rapport frais de logement-revenu (RFLR) moyens des ménages selon le mode d'occupation et la situation des besoins impérieux de logement, RMR, 2001

		Tous les ménages			Ménages vivant dans un logement acceptable ou capables d'accéder à un logement acceptable			Ménages incapables d'avoir accès à un logement acceptable — besoins impérieux de logement		
		Revenu annuel moyen	Frais de logement mensuels moyens	RFLR moyen (%)	Revenu annuel moyen	Frais de logement mensuels moyens	RFLR moyen (%)	Revenu annuel moyen	Frais de logement mensuels moyens	RFLR moyen (%)
Hamilton	Tous ménages	66 757 $	865 $	21.9	74 557 $	898 $	17.8	17 557 $	654 $	47.8
	Propriétaires	79 195 $	942 $	18.7	83 151 $	956 $	16.7	19 300 $	740 $	47.9
	Locataires	37 918 $	681 $	29.5	47 451 $	711 $	21.2	16 751 $	614 $	47.7
St Catharines-Niagara	Tous ménages	57 157 $	734 $	21.5	63 254 $	751 $	17.4	15 954 $	615 $	49.0
	Propriétaires	65 067 $	770 $	18.5	68 545 $	779 $	16.4	16 500 $	646 $	48.8
	Locataires	34 434 $	627 $	30.2	42 779 $	641 $	21.6	15 614 $	596 $	49.1
Kitchener	Tous ménages	67 825 $	860 $	21.2	74 443 $	885 $	17.5	17 520 $	676 $	49.3
	Propriétaires	80 413 $	936 $	18.1	83 502 $	945 $	16.5	18 755 $	759 $	49.9
	Locataires	41 431 $	700 $	27.9	49 999 $	719 $	20.3	17 045 $	644 $	49.1
London	Tous ménages	61 216 $	794 $	22.4	68 122 $	821 $	18.2	15 904 $	617 $	50.0
	Propriétaires	75 187 $	875 $	18.1	77 947 $	883 $	16.6	17 812 $	714 $	49.6
	Locataires	36 003 $	647 $	30.2	44 358 $	670 $	22.1	15 356 $	590 $	50.0
Windsor	Tous ménages	68 461 $	808 $	20.8	75 994 $	831 $	16.5	16 982 $	655 $	49.5
	Propriétaires	79 351 $	860 $	17.5	83 156 $	869 $	15.5	18 541 $	725 $	49.0
	Locataires	38 812 $	663 $	29.8	49 209 $	684 $	20.5	16 189 $	619 $	49.7
Grand Sudbury	Tous ménages	57 122 $	711 $	21.4	63 215 $	734 $	17.3	13 968 $	548 $	49.9
	Propriétaires	68 606 $	779 $	17.6	71 271 $	787 $	15.9	15 165 $	623 $	51.5
	Locataires	33 377 $	568 $	29.3	41 140 $	586 $	21.4	13 550 $	522 $	49.3
Thunder Bay	Tous ménages	58 418 $	694 $	20.3	64 297 $	711 $	16.5	15 083 $	573 $	48.0
	Propriétaires	67 863 $	737 $	16.9	70 637 $	742 $	15.3	16 409 $	637 $	47.6
	Locataires	32 132 $	575 $	29.7	40 049 $	590 $	21.3	14 472 $	544 $	48.1
Winnipeg	Tous ménages	56 037 $	671 $	20.4	61 114 $	691 $	17.2	14 224 $	503 $	46.8
	Propriétaires	68 201 $	738 $	16.7	70 460 $	744 $	15.4	16 313 $	593 $	46.8
	Locataires	31 877 $	536 $	27.8	37 693 $	556 $	21.7	13 505 $	472 $	46.8
Regina	Tous ménages	58 649 $	694 $	20.4	63 698 $	712 $	17.0	13 971 $	534 $	50.8
	Propriétaires	70 228 $	749 $	16.3	72 171 $	755 $	15.1	14 992 $	587 $	50.4
	Locataires	32 201 $	568 $	30.0	38 573 $	585 $	22.7	13 661 $	518 $	51.0
Saskatoon	Tous ménages	55 074 $	701 $	22.3	60 064 $	720 $	18.6	13 307 $	544 $	52.6
	Propriétaires	67 221 $	763 $	17.9	69 192 $	769 $	16.6	14 088 $	604 $	54.1
	Locataires	31 240 $	578 $	30.9	37 162 $	595 $	23.9	13 085 $	526 $	52.2
Calgary	Tous ménages	76 692 $	929 $	21.2	83 882 $	950 $	17.7	19 781 $	762 $	49.0
	Propriétaires	89 110 $	992 $	18.7	93 370 $	999 $	16.7	21 346 $	881 $	51.5
	Locataires	45 488 $	770 $	27.4	54 156 $	797 $	20.8	18 832 $	690 $	47.5
Edmonton	Tous ménages	64 116 $	781 $	20.7	69 981 $	803 $	17.3	15 926 $	601 $	48.4
	Propriétaires	76 364 $	853 $	17.6	79 195 $	860 $	16.0	17 543 $	711 $	50.8
	Locataires	38 922 $	631 $	27.1	46 275 $	654 $	20.7	15 282 $	557 $	47.5
Abbotsford	Tous ménages	58 177 $	895 $	23.6	63 570 $	920 $	19.8	16 705 $	703 $	52.2
	Propriétaires	65 351 $	963 $	21.3	68 029 $	972 $	19.5	17 680 $	808 $	54.4
	Locataires	39 843 $	715 $	29.5	48 723 $	739 $	21.1	16 219 $	650 $	51.3
Vancouver	Tous ménages	66 747 $	956 $	24.2	76 555 $	996 $	18.9	19 836 $	765 $	49.4
	Propriétaires	79 596 $	1 039 $	20.7	85 276 $	1 052 $	17.9	22 204 $	902 $	49.9
	Locataires	45 304 $	817 $	30.0	57 327 $	871 $	21.3	18 693 $	699 $	49.1
Victoria	Tous ménages	58 221 $	829 $	23.1	64 616 $	853 $	18.8	16 941 $	675 $	50.9
	Propriétaires	69 060 $	882 $	18.8	72 026 $	889 $	17.0	18 769 $	756 $	49.5
	Locataires	38 686 $	732 $	30.8	47 208 $	765 $	22.9	16 275 $	646 $	51.4

Remarque : Le revenu moyen, les frais de logement et le RFLR sont calculés à l'aide des résultats non arrondis.

Une description complète des termes et des notions est fournie dans la partie intitulée **Définitions**.

Source: SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du Recensement, revisé 2005)

Tableau 2 : Conditions de logement des ménages selon le mode d'occupation, RMR 1991-1996-2001

		Nombre de ménages			Proportion de ménages vivant dans un logement acceptable ou capables d'accéder à un logement acceptable			Proportion de ménages incapables d'avoir accès à un logement acceptable — éprouvant des besoins impérieux de logement		
		Tous	Propriétaires	Locataires	Tous	Propriétaires	Locataires	Tous	Propriétaires	Locataires
Canada	2001	10 805 600	7 229 700	3 576 000	86.3 %	93.4 %	71.7 %	13.7 %	6.6 %	28.3 %
	1996	10 027 800	6 494 000	3 533 800	84.4 %	93.1 %	68.3 %	15.6 %	6.9 %	31.7 %
	1991	9 371 700	5 925 500	3 446 300	86.4 %	94.0 %	73.4 %	13.6 %	6.0 %	26.6 %
Hors RMR	2001	3 756 700	2 797 500	959 200	88.0 %	93.3 %	72.4 %	12.0 %	6.7 %	27.6 %
	1996	3 566 700	2 600 900	965 800	86.3 %	92.6 %	69.3 %	13.7 %	7.4 %	30.7 %
	1991	3 358 100	2 426 200	931 900	87.9 %	93.2 %	74.0 %	12.1 %	6.8 %	26.0 %
Toutes les RMR	2001	7 048 900	4 432 200	2 616 700	85.3 %	93.5 %	71.5 %	14.7 %	6.5 %	28.5 %
	1996	6 461 100	3 893 100	2 568 000	83.3 %	93.5 %	67.9 %	16.7 %	6.5 %	32.1 %
	1991	6 013 600	3 499 300	2 514 300	85.7 %	94.6 %	73.2 %	14.3 %	5.4 %	26.8 %
St. John's	2001	62 100	44 000	18 100	86.5 %	94.6 %	66.8 %	13.5 %	5.4 %	33.2 %
	1996	57 600	39 800	17 800	85.0 %	93.3 %	66.3 %	15.0 %	6.6 %	33.7 %
	1991	53 500	36 400	17 200	85.8 %	93.2 %	70.2 %	14.2 %	6.9 %	29.8 %
Halifax	2001	137 500	87 200	50 300	83.7 %	93.1 %	67.4 %	16.3 %	6.9 %	32.6 %
	1996	121 100	74 900	46 200	83.4 %	93.5 %	67.0 %	16.6 %	6.5 %	33.0 %
	1991	114 000	67 400	46 600	85.6 %	93.9 %	73.7 %	14.4 %	6.1 %	26.3 %
Saint John	2001	46 300	31 700	14 700	88.8 %	95.4 %	74.6 %	11.2 %	4.6 %	25.4 %
	1996	44 800	30 000	14 800	85.7 %	95.0 %	66.8 %	14.3 %	5.0 %	33.1 %
	1991	43 800	28 100	15 700	86.0 %	94.8 %	70.2 %	14.0 %	5.2 %	29.8 %
Saguenay	2001	58 900	37 600	21 300	88.8 %	96.3 %	75.5 %	11.2 %	3.7 %	24.5 %
	1996	55 600	34 900	20 800	86.7 %	94.9 %	72.8 %	13.3 %	5.0 %	27.2 %
	1991	53 800	33 500	20 300	89.4 %	96.0 %	78.6 %	10.6 %	4.0 %	21.4 %
Quebec	2001	282 200	159 400	122 800	87.7 %	96.1 %	76.9 %	12.3 %	3.9 %	23.1 %
	1996	260 700	146 800	113 900	84.7 %	95.2 %	71.1 %	15.3 %	4.8 %	28.9 %
	1991	242 900	132 400	110 500	86.4 %	95.7 %	75.3 %	13.6 %	4.3 %	24.7 %
Sherbrooke	2001	62 800	33 300	29 500	87.9 %	96.9 %	77.8 %	12.0 %	3.1 %	22.2 %
	1996	57 000	29 400	27 600	83.8 %	95.6 %	71.2 %	16.2 %	4.4 %	28.8 %
	1991	52 600	26 600	26 000	84.8 %	96.0 %	73.4 %	15.2 %	4.0 %	26.6 %
Trois-Rivieres	2001	56 400	32 900	23 400	87.1 %	95.9 %	74.7 %	12.9 %	4.0 %	25.3 %
	1996	53 800	30 800	23 000	83.7 %	94.9 %	68.7 %	16.3 %	5.1 %	31.3 %
	1991	51 400	28 500	22 900	85.0 %	95.6 %	71.9 %	15.0 %	4.4 %	28.1 %
Montréal	2001	1 344 700	692 600	652 200	85.9 %	95.8 %	75.5 %	14.1 %	4.2 %	24.5 %
	1996	1 251 100	628 900	622 200	81.0 %	94.0 %	67.8 %	19.0 %	6.0 %	32.2 %
	1991	1 169 200	560 600	608 700	82.9 %	94.7 %	72.0 %	17.1 %	5.3 %	28.0 %
Ottawa-Gatineau	2001	399 300	251 000	148 300	86.3 %	94.6 %	72.4 %	13.7 %	5.4 %	27.6 %
	1996	366 700	221 700	145 000	85.0 %	94.8 %	70.0 %	15.0 %	5.2 %	30.0 %
	1991	334 500	189 700	144 800	88.7 %	96.3 %	78.7 %	11.3 %	3.7 %	21.3 %
Gatineau	2001	99 400	62 900	36 600	89.0 %	96.1 %	76.9 %	11.0 %	3.9 %	23.1 %
	1996	89 100	56 400	32 600	85.7 %	94.8 %	69.9 %	14.3 %	5.2 %	30.0 %
	1991	80 300	49 000	31 300	89.0 %	96.4 %	77.4 %	11.0 %	3.6 %	22.6 %
Ottawa	2001	299 900	188 100	111 800	85.5 %	94.1 %	70.9 %	14.5 %	5.9 %	29.1 %
	1996	277 600	165 300	112 300	84.8 %	94.8 %	70.0 %	15.2 %	5.2 %	30.0 %
	1991	254 200	140 600	113 500	88.6 %	96.3 %	79.0 %	11.4 %	3.7 %	21.0 %
Kingston	2001	55 200	36 100	19 100	85.0 %	94.0 %	68.0 %	15.0 %	6.0 %	31.9 %
	1996	51 900	32 500	19 400	84.5 %	94.3 %	68.2 %	15.5 %	5.7 %	31.8 %
	1991	48 800	29 400	19 400	88.8 %	95.4 %	78.7 %	11.2 %	4.6 %	21.3 %
Oshawa	2001	100 500	76 900	23 600	88.0 %	94.3 %	67.5 %	12.0 %	5.7 %	32.5 %
	1996	89 600	65 000	24 600	86.9 %	94.1 %	67.6 %	13.1 %	5.9 %	32.3 %
	1991	79 600	56 400	23 200	89.2 %	95.7 %	73.5 %	10.8 %	4.3 %	26.5 %
Toronto	2001	1 548 500	1 002 400	546 100	80.9 %	90.0 %	64.2 %	19.1 %	10.0 %	35.8 %
	1996	1 400 300	839 500	560 800	80.7 %	91.2 %	65.1 %	19.3 %	8.8 %	34.9 %
	1991	1 302 000	768 800	533 200	86.5 %	93.9 %	75.7 %	13.5 %	6.1 %	24.3 %

Tableau 2 (suite) : Conditions de logement des ménages selon le mode d'occupation, RMR 1991-1996-2001

		Nombre de ménages			Proportion de ménages vivant dans un logement acceptable ou capables d'accéder à un logement acceptable			Proportion de ménages incapables d'avoir accès à un logement acceptable — éprouvant des besoins impérieux de logement		
		Tous	Propriétaires	Locataires	Tous	Propriétaires	Locataires	Tous	Propriétaires	Locataires
Hamilton	2001	241 000	168 400	72 600	86,3 %	93,8 %	68,9 %	13,7 %	6,2 %	31,0 %
	1996	224 300	149 400	74 900	85,0 %	93,9 %	67,3 %	15,0 %	6,1 %	32,7 %
	1991	211 400	139 000	72 400	89,2 %	95,7 %	76,6 %	10,8 %	4,3 %	23,4 %
St. Catharines - Niagara	2001	143 600	106 500	37 100	87,1 %	93,3 %	69,3 %	12,9 %	6,7 %	30,7 %
	1996	136 700	98 500	38 200	85,5 %	93,4 %	65,3 %	14,5 %	6,6 %	34,7 %
	1991	129 800	94 000	35 900	89,2 %	95,2 %	73,4 %	10,8 %	4,8 %	26,6 %
Kitchener	2001	147 600	99 900	47 600	88,4 %	95,2 %	74,0 %	11,6 %	4,8 %	26,0 %
	1996	134 400	85 600	48 800	86,5 %	95,1 %	71,4 %	13,5 %	4,9 %	28,6 %
	1991	123 100	76 900	46 200	89,7 %	96,5 %	78,4 %	10,3 %	3,5 %	21,6 %
London	2001	163 600	105 300	58 300	86,8 %	95,4 %	71,2 %	13,2 %	4,6 %	28,8 %
	1996	147 000	90 500	56 500	84,3 %	94,4 %	68,1 %	15,7 %	5,6 %	31,9 %
	1991	138 900	81 500	57 400	88,1 %	96,4 %	76,4 %	11,9 %	3,6 %	23,6 %
Windsor	2001	112 700	82 400	30 300	87,2 %	94,1 %	68,5 %	12,8 %	5,9 %	31,5 %
	1996	100 300	70 400	29 800	86,1 %	93,6 %	68,3 %	13,9 %	6,4 %	31,7 %
	1991	92 500	64 600	27 900	87,9 %	94,5 %	72,6 %	12,1 %	5,5 %	27,4 %
Grand Sudbury	2001	59 900	40 400	19 500	87,6 %	95,3 %	71,8 %	12,4 %	4,7 %	28,1 %
	1996	58 900	37 900	21 000	84,8 %	94,9 %	66,4 %	15,2 %	5,1 %	33,6 %
	1991	55 100	35 800	19 200	88,2 %	95,3 %	75,1 %	11,8 %	4,7 %	24,9 %
Thunder Bay	2001	47 300	34 800	12 500	88,1 %	94,9 %	69,1 %	11,9 %	5,1 %	31,0 %
	1996	47 000	33 300	13 700	86,8 %	93,9 %	69,4 %	13,2 %	6,1 %	30,6 %
	1991	45 400	31 400	13 900	89,1 %	95,3 %	75,0 %	10,9 %	4,7 %	24,9 %
Winnipeg	2001	259 400	172 500	86 900	89,2 %	95,8 %	76,0 %	10,8 %	4,2 %	24,0 %
	1996	249 200	163 000	86 100	84,7 %	94,6 %	66,1 %	15,3 %	5,4 %	33,9 %
	1991	241 700	152 600	89 100	85,4 %	94,7 %	69,4 %	14,6 %	5,3 %	30,6 %
Regina	2001	73 100	50 800	22 300	89,8 %	96,6 %	74,4 %	10,1 %	3,4 %	25,6 %
	1996	70 900	47 900	23 000	87,8 %	95,5 %	71,9 %	12,2 %	4,5 %	28,2 %
	1991	68 600	45 800	22 800	85,2 %	93,0 %	69,6 %	14,8 %	7,0 %	30,4 %
Saskatoon	2001	84 200	55 800	28 400	89,3 %	96,4 %	75,4 %	10,7 %	3,6 %	24,6 %
	1996	79 400	50 000	29 400	86,6 %	96,2 %	70,3 %	13,4 %	3,8 %	29,7 %
	1991	74 900	46 300	28 500	82,3 %	91,2 %	67,7 %	17,7 %	8,8 %	32,3 %
Calgary	2001	341 500	244 300	97 200	88,8 %	94,1 %	75,5 %	11,2 %	5,9 %	24,5 %
	1996	291 200	194 000	97 300	88,9 %	95,3 %	76,2 %	11,1 %	4,7 %	23,8 %
	1991	264 700	162 900	101 800	87,9 %	95,4 %	75,9 %	12,1 %	4,5 %	24,1 %
Edmonton	2001	338 500	227 800	110 700	89,1 %	95,4 %	76,3 %	10,9 %	4,6 %	23,7 %
	1996	301 700	198 000	103 800	89,0 %	96,0 %	75,6 %	11,0 %	4,0 %	24,5 %
	1991	290 400	174 300	116 200	87,4 %	95,9 %	74,7 %	12,6 %	4,1 %	25,3 %
Abbotsford	2001	47 800	34 400	13 500	88,5 %	94,7 %	72,6 %	11,5 %	5,3 %	27,3 %
	1996	43 500	31 400	12 100	85,7 %	93,7 %	64,8 %	14,3 %	6,2 %	35,2 %
	1991	36 400	26 600	9 800	89,1 %	95,3 %	72,1 %	10,9 %	4,6 %	27,9 %
Vancouver	2001	707 200	442 200	265 000	82,7 %	91,0 %	68,9 %	17,3 %	9,0 %	31,1 %
	1996	644 800	392 000	252 700	81,0 %	91,4 %	65,0 %	19,0 %	8,6 %	35,0 %
	1991	580 700	339 200	241 500	80,9 %	92,3 %	64,8 %	19,1 %	7,7 %	35,2 %
Victoria	2001	127 200	81 800	45 400	86,6 %	94,4 %	72,5 %	13,4 %	5,6 %	27,6 %
	1996	121 900	77 100	44 800	84,3 %	94,1 %	67,3 %	15,7 %	5,9 %	32,7 %
	1991	113 900	70 400	43 500	84,1 %	94,1 %	68,0 %	15,9 %	5,9 %	32,0 %

Remarques : Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que leur somme ne corresponde pas aux totaux indiqués.

Le nombre estimatif de ménages est arrondi à la centaine près. Les pourcentages sont établis au moyen des données non arrondies.

Une description complète des termes et des notions est fournie dans la partie intitulée **Définitions**.

Source: SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du Recensement, révisé 2005)

Tableau 3: Proportion de ménages vivant dans des logements non conformes aux normes et éprouvant des besoins impérieux de logement, RMR, 1991-1996-2001

		Logement non conforme à la norme de qualité — besoins impérieux			Logement non conforme à la norme de taille — besoins impérieux			Logement non conforme à la norme d'abordabilité — besoins impérieux		
		Tous	Propriétaires	Locataires	Tous	Propriétaires	Locataires	Tous	Propriétaires	Locataires
Canada	2001	2,1 %	1,4 %	3,5 %	2,0 %	0,6 %	4,9 %	12,3 %	5,6 %	25,7 %
	1996	2,4 %	1,6 %	3,8 %	2,6 %	0,7 %	6,0 %	13,9 %	5,7 %	29,1 %
	1991	2,3 %	1,6 %	3,3 %	2,0 %	0,6 %	4,2 %	11,8 %	4,7 %	24,1 %
Hors RMR	2001	2,5 %	2,1 %	3,9 %	1,0 %	0,4 %	2,6 %	10,5 %	5,3 %	25,6 %
	1996	3,1 %	2,5 %	4,7 %	1,6 %	0,7 %	4,1 %	12,5 %	5,9 %	30,4 %
	1991	3,0 %	2,6 %	3,9 %	1,4 %	0,7 %	3,1 %	9,9 %	4,7 %	23,6 %
Toutes les RMR	2001	1,9 %	0,9 %	3,4 %	2,6 %	0,7 %	5,8 %	13,2 %	5,8 %	25,7 %
	1996	2,0 %	1,0 %	3,6 %	3,2 %	0,8 %	6,7 %	14,9 %	5,7 %	29,0 %
	1991	1,9 %	1,0 %	3,1 %	2,3 %	0,6 %	4,6 %	12,9 %	4,6 %	24,4 %
St. John's	2001	1,8 %	1,1 %	3,5 %	0,9 %	0,1 %	2,6 %	12,5 %	4,7 %	31,4 %
	1996	2,2 %	1,5 %	3,7 %	1,7 %	0,5 %	4,4 %	13,5 %	5,6 %	31,2 %
	1991	2,0 %	1,6 %	3,1 %	2,3 %	0,8 %	5,6 %	12,2 %	5,5 %	26,4 %
Halifax	2001	2,6 %	1,7 %	4,2 %	1,7 %	0,4 %	4,0 %	14,8 %	5,8 %	30,3 %
	1996	2,2 %	1,5 %	3,2 %	2,0 %	0,6 %	4,3 %	15,3 %	5,5 %	31,1 %
	1991	1,9 %	1,5 %	2,7 %	1,7 %	0,5 %	3,4 %	13,1 %	5,1 %	24,7 %
Saint John	2001	1,7 %	1,0 %	3,2 %	0,7 %	0,2 %	1,9 %	10,4 %	4,1 %	24,0 %
	1996	2,4 %	1,5 %	4,1 %	1,4 %	0,2 %	3,6 %	12,9 %	4,0 %	31,0 %
	1991	2,2 %	1,8 %	2,7 %	1,6 %	0,6 %	3,3 %	12,7 %	3,8 %	28,3 %
Saguenay	2001	1,2 %	0,7 %	2,0 %	0,5 %	0,1 %	1,1 %	10,8 %	3,4 %	23,7 %
	1996	1,5 %	0,8 %	2,6 %	0,6 %	0,1 %	1,4 %	12,7 %	4,6 %	26,3 %
	1991	1,4 %	1,0 %	2,1 %	0,8 %	0,2 %	1,6 %	9,9 %	3,4 %	20,6 %
Québec	2001	1,2 %	0,6 %	1,9 %	0,7 %	0,1 %	1,4 %	11,7 %	3,6 %	22,1 %
	1996	1,5 %	0,8 %	2,4 %	1,0 %	0,3 %	1,9 %	14,6 %	4,4 %	27,8 %
	1991	1,3 %	0,8 %	2,0 %	1,1 %	0,3 %	2,0 %	12,8 %	3,8 %	23,5 %
Sherbrooke	2001	0,9 %	0,6 %	1,3 %	0,8 %	0,1 %	1,6 %	11,6 %	2,8 %	21,5 %
	1996	1,3 %	1,0 %	1,7 %	1,0 %	0,1 %	2,0 %	15,5 %	3,9 %	27,9 %
	1991	1,4 %	0,8 %	2,1 %	1,1 %	0,2 %	2,0 %	14,4 %	3,8 %	25,3 %
Trois-Rivières	2001	1,1 %	0,8 %	1,5 %	0,6 %	0,2 %	1,0 %	12,5 %	3,7 %	24,8 %
	1996	1,7 %	1,0 %	2,8 %	0,7 %	0,2 %	1,4 %	15,5 %	4,5 %	30,3 %
	1991	1,7 %	1,0 %	2,6 %	0,9 %	0,3 %	1,6 %	14,3 %	4,0 %	27,2 %
Montréal	2001	1,5 %	0,6 %	2,5 %	1,9 %	0,3 %	3,6 %	13,2 %	4,0 %	23,0 %
	1996	2,0 %	0,9 %	3,2 %	2,7 %	0,5 %	4,8 %	17,9 %	5,5 %	30,3 %
	1991	2,0 %	0,8 %	3,1 %	2,3 %	0,4 %	4,1 %	15,9 %	4,8 %	26,1 %
Ottawa-Gatineau	2001	1,8 %	0,8 %	3,7 %	2,5 %	0,6 %	5,7 %	12,0 %	4,8 %	24,3 %
	1996	2,0 %	0,8 %	3,7 %	2,7 %	0,4 %	6,1 %	13,7 %	4,7 %	27,3 %
	1991	1,4 %	0,5 %	2,6 %	1,7 %	0,2 %	3,5 %	10,3 %	3,4 %	19,3 %
Gatineau	2001	1,5 %	0,7 %	2,9 %	1,1 %	0,3 %	2,6 %	10,4 %	3,5 %	22,1 %
	1996	1,8 %	1,1 %	3,1 %	1,7 %	0,4 %	3,8 %	13,3 %	4,6 %	28,4 %
	1991	1,4 %	0,7 %	2,5 %	1,4 %	0,3 %	3,3 %	10,2 %	3,3 %	21,1 %
Ottawa	2001	2,0 %	0,8 %	4,0 %	2,9 %	0,7 %	6,7 %	12,6 %	5,2 %	25,0 %
	1996	2,0 %	0,7 %	3,9 %	3,0 %	0,4 %	6,8 %	13,8 %	4,8 %	27,0 %
	1991	1,4 %	0,4 %	2,6 %	1,7 %	0,2 %	3,6 %	10,3 %	3,4 %	18,8 %
Kingston*	2001	2,1 %	0,9 %	4,4 %	1,5 %	0,5 %	3,2 %	14,1 %	5,4 %	30,2 %
	1996	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
	1991	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Oshawa	2001	1,7 %	0,8 %	4,8 %	1,1 %	0,3 %	4,0 %	11,2 %	5,3 %	30,3 %
	1996	1,7 %	1,0 %	3,7 %	1,5 %	0,3 %	4,4 %	12,3 %	5,3 %	30,7 %
	1991	1,2 %	0,6 %	2,8 %	1,1 %	0,3 %	3,1 %	10,0 %	3,9 %	25,0 %
Toronto	2001	2,5 %	1,1 %	4,9 %	5,2 %	1,5 %	12,1 %	16,3 %	9,0 %	29,8 %
	1996	2,5 %	1,1 %	4,6 %	6,1 %	1,5 %	13,0 %	16,7 %	7,9 %	29,8 %
	1991	1,9 %	0,9 %	3,3 %	3,5 %	1,0 %	7,1 %	11,5 %	5,2 %	20,6 %

Tableau 3 (suite) : Proportion de ménages vivant dans des logements non conformes aux normes et éprouvant des besoins impérieux de logement, RMR, 1991-1996-2001

		Logement non conforme à la norme de qualité — besoins impérieux			Logement non conforme à la norme de taille — besoins impérieux			Logement non conforme à la norme d'abordabilité — besoins impérieux		
		Tous	Propriétaires	Locataires	Tous	Propriétaires	Locataires	Tous	Propriétaires	Locataires
Hamilton	2001	1,8 %	0,8 %	4,1 %	1,7 %	0,4 %	4,7 %	12,6 %	5,7 %	28,6 %
	1996	2,2 %	1,1 %	4,4 %	1,9 %	0,5 %	4,5 %	13,8 %	5,4 %	30,4 %
	1991	1,6 %	0,8 %	3,1 %	1,1 %	0,3 %	2,8 %	10,0 %	3,9 %	21,8 %
St. Catharines - Niagara	2001	1,8 %	1,1 %	3,9 %	1,1 %	0,3 %	3,4 %	12,1 %	6,2 %	29,0 %
	1996	2,3 %	1,3 %	4,6 %	1,1 %	0,4 %	3,0 %	13,5 %	5,8 %	33,3 %
	1991	1,8 %	0,9 %	4,1 %	1,0 %	0,4 %	2,6 %	9,8 %	4,0 %	24,9 %
Kitchener	2001	1,5 %	0,6 %	3,3 %	1,5 %	0,3 %	4,1 %	10,9 %	4,5 %	24,3 %
	1996	1,9 %	0,8 %	3,7 %	1,9 %	0,4 %	4,6 %	12,4 %	4,5 %	26,2 %
	1991	1,6 %	0,6 %	3,2 %	1,3 %	0,2 %	3,1 %	9,5 %	3,2 %	20,0 %
London	2001	1,7 %	0,7 %	3,5 %	1,6 %	0,2 %	4,1 %	12,3 %	4,3 %	26,9 %
	1996	2,2 %	1,0 %	4,0 %	2,0 %	0,4 %	4,6 %	14,5 %	4,9 %	29,9 %
	1991	1,9 %	0,7 %	3,7 %	1,5 %	0,2 %	3,4 %	10,8 %	3,1 %	21,8 %
Windsor	2001	1,8 %	0,9 %	4,2 %	1,7 %	0,4 %	5,3 %	11,9 %	5,4 %	29,4 %
	1996	2,1 %	1,1 %	4,3 %	2,0 %	0,5 %	5,5 %	12,9 %	5,7 %	29,6 %
	1991	1,9 %	1,1 %	3,7 %	1,6 %	0,5 %	4,1 %	10,9 %	4,7 %	25,2 %
Greater Sudbury	2001	2,0 %	1,0 %	4,1 %	0,7 %	0,1 %	1,8 %	11,7 %	4,4 %	26,8 %
	1996	2,5 %	1,1 %	5,0 %	1,3 %	0,2 %	3,2 %	14,1 %	4,3 %	31,7 %
	1991	2,0 %	1,1 %	3,7 %	1,1 %	0,3 %	2,7 %	10,6 %	3,9 %	22,9 %
Thunder Bay	2001	1,9 %	1,2 %	3,8 %	0,9 %	0,3 %	2,6 %	11,1 %	4,6 %	29,1 %
	1996	2,2 %	1,7 %	3,5 %	1,5 %	0,5 %	4,0 %	11,8 %	4,9 %	28,5 %
	1991	2,2 %	1,6 %	3,5 %	1,3 %	0,3 %	3,4 %	9,4 %	3,6 %	22,5 %
Winnipeg	2001	1,8 %	1,0 %	3,6 %	1,7 %	0,4 %	4,4 %	9,4 %	3,5 %	21,1 %
	1996	2,4 %	1,5 %	4,1 %	2,3 %	0,5 %	5,6 %	13,5 %	4,3 %	30,9 %
	1991	2,3 %	1,5 %	3,6 %	2,1 %	0,5 %	4,9 %	12,9 %	4,3 %	27,8 %
Regina	2001	1,9 %	0,9 %	4,2 %	1,6 %	0,2 %	4,6 %	9,3 %	3,0 %	23,7 %
	1996	2,0 %	0,9 %	4,1 %	1,6 %	0,2 %	4,3 %	11,1 %	3,9 %	25,9 %
	1991	2,6 %	1,7 %	4,4 %	1,8 %	0,6 %	4,3 %	12,9 %	5,8 %	27,1 %
Saskatoon	2001	1,4 %	0,6 %	2,8 %	1,6 %	0,2 %	4,3 %	10,1 %	3,3 %	23,5 %
	1996	1,6 %	0,6 %	3,3 %	1,7 %	0,2 %	4,4 %	12,7 %	3,5 %	28,2 %
	1991	2,6 %	1,8 %	3,9 %	2,0 %	0,4 %	4,5 %	15,5 %	7,3 %	28,7 %
Calgary	2001	1,4 %	0,8 %	3,0 %	1,2 %	0,4 %	3,2 %	10,4 %	5,5 %	22,7 %
	1996	1,3 %	0,6 %	2,7 %	1,6 %	0,4 %	4,0 %	10,2 %	4,3 %	21,9 %
	1991	1,5 %	0,9 %	2,4 %	1,5 %	0,4 %	3,4 %	11,1 %	3,9 %	22,6 %
Edmonton	2001	1,5 %	0,9 %	2,7 %	1,4 %	0,3 %	3,6 %	10,0 %	4,2 %	21,9 %
	1996	1,3 %	0,7 %	2,5 %	1,9 %	0,4 %	4,6 %	10,1 %	3,5 %	22,7 %
	1991	1,8 %	1,0 %	2,9 %	1,8 %	0,3 %	4,2 %	11,4 %	3,4 %	23,5 %
Abbotsford*	2001	1,3 %	0,8 %	2,5 %	1,6 %	0,3 %	4,7 %	10,8 %	4,9 %	25,8 %
	1996	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
	1991	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Vancouver	2001	2,3 %	1,6 %	3,5 %	3,7 %	1,3 %	7,6 %	15,3 %	7,7 %	27,9 %
	1996	2,2 %	1,2 %	3,7 %	4,6 %	1,8 %	9,0 %	16,9 %	7,3 %	31,8 %
	1991	2,2 %	1,2 %	3,7 %	3,2 %	1,0 %	6,4 %	17,0 %	6,4 %	31,8 %
Victoria	2001	1,6 %	1,1 %	2,4 %	1,5 %	0,4 %	3,4 %	12,4 %	4,7 %	26,3 %
	1996	1,6 %	1,0 %	2,7 %	2,5 %	0,5 %	5,8 %	14,5 %	5,1 %	30,8 %
	1991	1,9 %	1,2 %	2,9 %	1,8 %	0,4 %	4,0 %	14,8 %	5,0 %	30,6 %

Remarque : Le revenu moyen, les frais de logement et le RFLR sont calculés à l'aide des résultats non arrondis.

Une description complète des termes et des notions est fournie dans la partie intitulée **Definitions**.

*Il n'existe pas de données comparables pour les RMR de Kingston et d'Abbotsford en 1991 et en 1996, car ces dernières étaient alors des agglomérations de recensement.

Source: SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du Recensement, révisé 2005)

Tableau 4 : Revenu, frais de logement et rapport frais de logement-revenu (RFLR) moyens des ménages non-autochtones qui éprouvent des besoins impérieux de logement et qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au logement, selon le mode d'occupation RMR, 2001

		Ménages éprouvant des besoins impérieux de logement et consacrant au moins 50 % de leur revenu au logement			
		Nombre de ménages	Revenu moyen des ménages	Frais de logement moyens	RFLR moyen (%)
Canada	Tous ménages	573 000	13 979 $	767 $	67.4
	Propriétaires	186 200	17 498 $	981 $	68.9
	Locataires	386 800	12 285 $	664 $	66.7
Toutes les RMR	Tous ménages	405 700	14 838 $	815 $	67.5
	Propriétaires	120 800	19 691 $	1 104 $	68.9
	Locataires	284 900	12 779 $	693 $	66.9
St. John's	Tous ménages	3 300	11 352 $	614 $	66.6
	Propriétaires	900	14 202 $	782 $	67.4
	Locataires	2 400	10 280 $	550 $	66.3
Halifax	Tous ménages	8 300	12 662 $	685 $	67.0
	Propriétaires	2 100	15 800 $	861 $	67.8
	Locataires	6 200	11 613 $	626 $	66.7
Saint John	Tous ménages	1 900	9 890 $	541 $	67.7
	Propriétaires	600	11 520 $	665 $	71.8
	Locataires	1 300	9 072 $	479 $	65.9
Saguenay	Tous ménages	2 700	9 386 $	526 $	68.1
	Propriétaires	700	11 412 $	661 $	70.6
	Locataires	2 000	8 673 $	479 $	67.2
Quebec	Tous ménages	14 200	10 384 $	574 $	67.1
	Propriétaires	2 900	12 462 $	707 $	69.2
	Locataires	11 300	9 860 $	540 $	66.5
Sherbrooke	Tous ménages	3 300	9 578 $	524 $	66.3
	Propriétaires	600	11 671 $	651 $	68.4
	Locataires	2 700	9 118 $	495 $	65.9
Trois-Rivières	Tous ménages	2 900	8 824 $	481 $	66.6
	Propriétaires	600	10 205 $	595 $	72.1
	Locataires	2 300	8 448 $	449 $	65.0
Montreal	Tous ménages	81 200	10 850 $	597 $	67.6
	Propriétaires	13 900	13 849 $	795 $	69.9
	Locataires	67 200	10 228 $	556 $	67.1
Ottawa-Gatineau	Tous ménages	19 300	14 654 $	796 $	67.1
	Propriétaires	4 900	18 864 $	1 041 $	68.0
	Locataires	14 500	13 235 $	714 $	66.9
Gatineau	Tous ménages	4 700	11 110 $	609 $	67.6
	Propriétaires	1 100	14 124 $	785 $	68.0
	Locataires	3 600	10 178 $	555 $	67.7
Ottawa	Tous ménages	14 600	15 800 $	857 $	67.0
	Propriétaires	3 800	20 272 $	1 117 $	68.0
	Locataires	10 900	14 252 $	767 $	66.6
Kingston	Tous ménages	3 300	13 297 $	715 $	65.8
	Propriétaires	900	16 375 $	903 $	67.1
	Locataires	2 400	12 104 $	641 $	65.2
Oshawa	Tous ménages	5 100	16 851 $	919 $	67.2
	Propriétaires	2 000	20 984 $	1 166 $	68.4
	Locataires	3 200	14 267 $	765 $	66.4
Toronto	Tous ménages	103 900	19 540 $	1 073 $	67.7
	Propriétaires	40 000	24 645 $	1 363 $	68.0
	Locataires	63 900	16 341 $	891 $	67.5

Tableau 4 (suite) : Revenu, frais de logement et rapport frais de logement-revenu (RFLR) moyens des ménages non-autochtones qui éprouvent des besoins impérieux de logement et qui consacrent au moins 50 % de leur revenu au logement, selon le mode d'occupation RMR, 2001

		Ménages éprouvant des besoins impérieux de logement et consacrant au moins 50 % de leur revenu au logement			
		Nombre de ménages	Revenu moyen des ménages	Frais de logement moyens	RFLR moyen (%)
Hamilton	Tous ménages	12 200	14 353 $	772 $	66,0
	Propriétaires	3 700	17 649 $	983 $	68,8
	Locataires	8 500	12 917 $	680 $	64,8
St. Catharines-Niagara	Tous ménages	7 600	13 563 $	733 $	66,5
	Propriétaires	2 800	15 303 $	860 $	69,2
	Locataires	4 800	12 555 $	660 $	64,9
Kitchener	Tous ménages	7 000	14 550 $	798 $	67,2
	Propriétaires	2 000	17 772 $	1 011 $	69,4
	Locataires	5 000	13 274 $	713 $	66,4
London	Tous ménages	9 300	13 036 $	701 $	66,3
	Propriétaires	2 000	16 834 $	921 $	67,7
	Locataires	7 300	11 980 $	639 $	65,9
Windsor	Tous ménages	6 100	14 146 $	764 $	66,5
	Propriétaires	1 900	17 024 $	944 $	68,5
	Locataires	4 200	12 815 $	682 $	65,6
Grand Sudbury	Tous ménages	3 200	11 808 $	642 $	66,6
	Propriétaires	900	13 875 $	795 $	70,4
	Locataires	2 300	11 023 $	584 $	65,3
Thunder Bay	Tous ménages	2 100	12 652 $	695 $	67,2
	Propriétaires	600	15 273 $	866 $	68,8
	Locataires	1 400	11 473 $	618 $	66,4
Winnipeg	Tous ménages	9 900	10 600 $	576 $	66,8
	Propriétaires	2 700	13 337 $	743 $	68,5
	Locataires	7 300	9 588 $	514 $	66,2
Regina	Tous ménages	3 300	10 547 $	582 $	68,1
	Propriétaires	700	12 469 $	713 $	69,8
	Locataires	2 600	9 992 $	546 $	67,5
Saskatoon	Tous ménages	4 400	10 977 $	606 $	67,7
	Propriétaires	1 000	12 607 $	736 $	71,3
	Locataires	3 400	10 487 $	567 $	66,6
Calgary	Tous ménages	15 000	16 642 $	921 $	68,1
	Propriétaires	6 600	19 517 $	1 101 $	69,5
	Locataires	8 500	14 401 $	781 $	67,1
Edmonton	Tous ménages	13 900	13 090 $	720 $	67,9
	Propriétaires	4 700	15 965 $	900 $	69,5
	Locataires	9 300	11 640 $	630 $	67,0
Abbotsford	Tous ménages	2 800	15 261 $	834 $	66,3
	Propriétaires	1 000	18 323 $	1 051 $	69,5
	Locataires	1 800	13 519 $	708 $	64,4
Vancouver	Tous ménages	52 000	16 963 $	946 $	68,2
	Propriétaires	18 200	21 736 $	1 242 $	69,7
	Locataires	33 800	14 399 $	787 $	67,4
Victoria	Tous ménages	7 600	14 349 $	796 $	68,0
	Propriétaires	1 900	18 446 $	1 066 $	71,1
	Locataires	5 600	12 949 $	703 $	66,9

Remarque : Les nombre estimatif de ménages est arrondi à la centaine près. Le revenu moyen, les frais de logement et le RFLR sont calculés à l'aide des résultats non arrondis.

Une description complète des termes et des notions est fournie dans la partie intitulée **Définitions**.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du Recensement, revisé 2005)

Auteurs : Lance Jakubec et John Engeland. Données fournies par Jeremiah Prentice. Indicateurs du logement et données démographiques, Division des politiques et de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

©2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 21-09-05
Révisé : 2005

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

63585